



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE  
COTORRA-CÓRDOBA

Tres (3) de Febrero de dos mil veintiuno (2021).

**RADICADO** : 23-300-40-89-001-2020-00086-00  
**DEMANDANTE** : EMIGDIO SANTO FLOREZ GALEANO  
**DEMANDADO** : JOSE DOMINGO ANDRADE MONTES  
**ASUNTO** : SENTENCIA

Agotado el trámite de rigor, procede el despacho a proferir Sentencia dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por el señor EMIGDIO SANTO FLOREZ GALEANO, identificado con cédula de ciudadanía número 7.375.717, a través de apoderado judicial, en contra de JOSE DOMINGO ANDRADE MONTES, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.791.110.

### 1. HECHOS

Se expone en el libelo de la demanda que, a través de documento privado, EMIGDIO SANTO FLOREZ NEGRETE celebró contrato de arrendamiento con JOSE DOMINGO ANDRADE MONTES, sobre un inmueble local comercial para restaurante “...ubicado en la calle 15 No 13 A-685 del Corregimiento El Bongo, municipio de Cotorra”, con todas sus mejoras y anexidades el cual consta “...de: una cocina y espacio para ubicación de mesas y demás elementos para atención de restaurante, cubierto de palma, cocina construida en bloque, pisos de cerámica, con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado; el que se encuentra construido en una parte de un lote de terreno adquirido por el arrendador mediante escritura pública N°058 de 2 de mayo de 2003, de la Notaria Única de San Pelayo, y registrada con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146-30631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica. Los linderos generales de lote de mayor de extensión son: **NORTE**, antes y ahora, con carretera que conduce del bongo a Cotorra, mide 59,29 metros. **SUR**, antes con predio de Macario Antonio Moreno Petro, ahora con propiedades del Municipio de Cotorra donde se encuentra construido un colegio y unas casas de interés social, mide 50,29 metros. **ESTE**, Antes con predio de María Saturnina Petro, ahora con propiedades del municipio de Cotorra, donde se encuentra construido casas de interés social, mide 107,53 metros; y **OESTE**, antes y ahora con predio de José María Petro, mide 106.14 metros. Los linderos especiales del local comercial en los linderos **NORTE, SUR, ORIENTE Y OCCIDENTE** son con propiedades del arrendatario (sic) Emigdio Santo Florez (sic) Galeano, mismas que forman parte del predio descrito en la citada escritura pública No 058 de 2 de mayo de 2003 de la Notaria (sic) Única de San Pelayo”.

Que dicho contrato fue suscrito por un término de duración de un (1) año, a partir del 1 de julio de 2019 hasta 1 de julio de 2020, prorrogable, mismo que se encuentra prorrogado hasta el 1 de julio de 2021; que el canon de arrendamiento inicialmente acordado fue la suma de QUINIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$515.600.00), pagaderos por mensualidades dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes en las oficinas de la estación del Bongo, que por error involuntario las partes anotaron en el contrato como folio de matrícula inmobiliaria el “244-9397 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lórica, siendo el correcto el número 146-30631, sin embargo la ubicación del inmueble si es la que aparece registrada en el contrato”.

Afirma la parte demandante, que el arrendatario incumplió el contrato en los siguientes aspectos: “El pago puntual de los cánones de arrendamiento, desde el 1 de julio de 2019 hasta el 30 de abril de mayo de 2020...”, “la falta de pago de los cánones ... de los meses de...” mayo, junio y julio de 2020 a razón de \$515.600, los dos primeros y \$535.193 el ultimo; adeudando la suma total de UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS ML M/CTE (\$1.566.393,00), razón por la que acudió a esta vía judicial.

## 2. PRETENSIONES

Pretende la parte demandante que en Sentencia se resuelva: *i)* declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito el 1 de julio de 2019 por incumplimiento del contrato en lo que respecta a pago puntual y a falta de pago. *ii)* en consecuencia de lo anterior se ordene la restitución del inmueble; *iii)* que de no efectuarse la entrega dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, se comine a funcionario correspondiente para que se practique la diligencia de restitución. *iv)* condenar en costas al demandado.

## 3. ANTECEDENTES PROCESALES

La demanda fue admitida mediante auto de fecha veintiocho (28) de julio de dos mil veinte (2020), notificándose el mismo al demandado **JOSE DOMINGO ANDRADE MONTES**, por aviso, el cual fue enviado a través de la empresa de mensajería SERVICIOS POSTALES DE COLOMBIA 472 el día 18 de septiembre de 2020, entregado el día 28 de septiembre de 2020, con firma de recibo del demandado, por lo que, previo a la revisión de los soportes aportados por la parte demandante el despacho considera que, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 291 del Código General del Proceso, se entenderá que la comunicación fue entregada. Así mismo, el demandado no contestó la demanda.

## 4. PRUEBAS

La parte demandante aportó como prueba el contrato de arrendamiento suscrito el día primero de julio de 2019, por el término inicial de un (1) año contados a partir del primero (1) de julio de 2019, hasta el primero de julio de 2020, por EMIGDIO SANTO FLOREZ GALEANO, en calidad de arrendador; y el señor JOSE DOMINGO ANDRADE MONTES, en calidad de arrendatario; sobre el bien inmueble con folio de matrícula 244-9397 ubicado en este municipio de Cotorra; igualmente anexó el certificado de libertad y tradición del inmueble número 146-30631 y copia de la escritura pública 058 de 2 de mayo de 2003.

## 5. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

Los presupuestos procesales de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva; capacidad para ser parte; capacidad procesal; demanda en forma y competencia de Juez en razón a la naturaleza del proceso; se encuentran acreditados dentro del presente trámite judicial y no existen objeciones de las partes ni del Despacho al respecto. Tampoco se observa vicio que genere nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado.

Por lo anterior es procedente, por haberse agotado todas las etapas procesales, dictar Sentencia.

## 6. PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con la situación fáctica planteada, corresponde a este Despacho determinar si es viable ordenar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la consecuente entrega al arrendador del bien inmueble dado en arriendo, debido a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactado.

## 7. TESIS DEL DESPACHO

La tesis que defenderá este ente judicial es que debe negar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y así mismo negar la consecuente entrega al arrendador del bien inmueble dado en arriendo, debido a la falta de identidad del bien dado en arrendamiento, toda vez que, del análisis en conjunto de las pruebas allegadas a este proceso emerge el incumplimiento de uno de los presupuestos estructurales o axiológicos necesarios para la procedencia de la acción de restitución de inmueble arrendado deprecada.

## 8. CONSIDERACIONES

### 8.1. Competencia

De acuerdo a la naturaleza del proceso y por la ubicación del inmueble objeto de este procedimiento, este despacho judicial es competente para su conocimiento conforme a lo establecido en el numeral 1º del artículo 17 y el numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso.

## 8.2. Restitución de inmueble arrendado

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que el arrendamiento es un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de la cosa, y la otra a pagar un precio determinado por ese goce. De suerte que el arrendamiento es bilateral pues de él surgen obligaciones recíprocas para ambas partes y sirven mutuamente de fundamento, es oneroso y conmutativo, o sea, que las prestaciones de las partes, se tienen por equivalentes, es de ejecución sucesiva, y conforme con su definición supone cierta duración.

Conforme a la norma antes citada, las partes en el contrato de arrendamiento serán el Arrendador y el Arrendatario. En este caso, la acción de restitución tiene como finalidad última la terminación del contrato, pues, mal puede terminarse un contrato entre partes que no están ligadas por él.

Las obligaciones del arrendador se encaminan a permitir durante ese tiempo de duración del contrato el uso y disfrute de la cosa, y las del arrendatario se reducen a usar la cosa en los términos del contrato, conservar las cosas en el mismo estado en que las recibió y entregarlas al arrendador al vencimiento del contrato, y pagar la renta o precio del arriendo dentro del término estipulado en el contrato, que es cabalmente la obligación esencial del arrendatario; el incumplimiento de esa obligación presupone la exigibilidad del inmueble, debido a dicho incumplimiento, de ahí que ello sea uno de los aspectos más significativos en la terminación del contrato de arrendamiento.

Nuestro Código Civil en su artículo 1602 determina el efecto de las obligaciones entre las partes, al disponer que: *“Todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, lo que nos indica que las convenciones acordadas libremente, permiten determinar el criterio de las obligaciones y derechos establecidos en el pacto cuyas cláusulas son contentivas de los compromisos concertados, los que son ley entre las mismas partes, salvo que pugnen con disposiciones de orden público o con disposiciones legales.

Dispone el artículo 2 de la Ley 820 de 2003, que el contrato de vivienda urbana *“(…) es 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. (..)”*.

De esa definición se derivan las principales obligaciones de las partes en desarrollo del contrato, a saber: por un lado, el arrendador se halla obligado a permitir el goce del inmueble; y por el otro, el arrendatario, debe cancelar el precio por el disfrute del mismo.

Así textualmente lo contempla el artículo 8º de la mencionada ley, cuando prevé como obligaciones del arrendador:

*“1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.*

*2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. (..)”*

Por su parte, el artículo 9 consagra entre las obligaciones del arrendatario:

*“1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido. (..)”*

Una vez incumplidas las obligaciones de los contratantes, la consecuencia legal no es más que la terminación unilateral del contrato tal y como lo contemplan los artículos 22 y 24 ibídem.

RADICADO : 23-300-40-89-001-2020-00086-00  
DEMANDANTE : EMIGDIO SANTO GALEANO  
DEMANDADO : JOSE DOMINGO ANDRADE MONTES  
ASUNTO : SENTENCIA

4

De ahí, que si el arrendatario no cancela los cánones de arrendamiento de cara a las estipulaciones al respecto, el arrendador puede dar por terminado el convenio, de la misma manera que si éste no permite el goce de la vivienda, ya sea por la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por su acción premeditada, o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo, o incursione reiteradamente en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal del inmueble arrendado, el arrendatario tiene la facultad de culminar unilateralmente el contrato.

En el caso específico que el incumplido sea el arrendatario, en razón de no haber pagado el precio por beneficiarse de la vivienda, la normatividad citada faculta al arrendador a acudir judicialmente a fin de que, a través de la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, se declare terminado el contrato y se reintegre el inmueble a su favor, según los términos previstos en el artículo 384 del Código General del Proceso.

Dispone el artículo 167 del Código General del Proceso: Carga de la prueba. *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

### 8.3. Caso Concreto

En el libelo de la demanda presentada y que figura en el expediente electrónico como documento 01; a folios 8 hasta el 11, obra como prueba del demandante el contrato de arrendamiento según el cual EMIGDIO SANTO FLOREZ GALEANO dio en arriendo a JOSE DOMINGO ANDRADE MONTES el inmueble ubicado en el municipio de Cotorra – Córdoba, calle 15 N°13 A -685, identificado con el Número de matrícula inmobiliaria 244-9397 de La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica.

La parte demandante manifestó que el demandado incumplió el contrato en lo que respecta a pago puntual y a la falta de pago de varios cánones de arrendamiento, cuestión que motivó al accionante a instaurar la presente demanda.

Notificado el demandado de esta acción judicial, omitió dar respuesta a la demanda, y fuere el caso proceder conforme con el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso ordenando la restitución pretendida por el señor EMIGDIO SANTO FLOREZ GALEANO, muy a pesar de no existir oposición alguna, no obstante, este Despacho judicial expondrá las siguientes consideraciones por las que no prosperaran las pretensiones del demandante al no haberse demostrado la identidad entre el bien pretendido en restitución y el que tiene o tenía el demandado, pues no existe o no hay identidad del bien inmueble (predio) la predicarse folios de matrícula inmobiliaria y nomenclatura disímil.

De entrada, como derrotero de este análisis, este Despacho acoge plenamente lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P., según el cual *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*; es por ello que quien pretenda el reconocimiento de un derecho está en la obligación de presentar las pruebas necesarias que le sirven de fundamento de sus pretensiones y permita demostrar la existencia de los enunciados descriptivos de su acción o excepción, según el caso, de no ser así, se viola la garantía que tienen tanto demandante como demandado en un juicio justo. En lo sucesivo se aplicará con rigor lo señalado en el artículo 164 del mismo libro de ritos procesal, que establece que *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”*.

Continuando, debe indicarse que la acción de restitución no nace del derecho de propiedad, sino del contrato por medio del cual el arrendador del bien, sea o no el propietario ha convenido con el arrendatario darle el goce del inmueble, luego la acción la tiene el arrendador y no el dueño y **el bien a restituir y las cláusulas a cumplir son las estipuladas en el contrato**; Con el objeto de avanzar en el examen de los fundamentos, jurídicos que han de ser empleados para efectos de resolver la pretensión de amparo en el proceso que hoy nos ocupa, es menester examinar la regulación contenida en el C.G.P., a propósito de las cargas que deben ser satisfechas por el sujeto demandante en un proceso de restitución de inmueble arrendado, con el fin de plantear las razones de su eventual derecho en el proceso judicial, por lo que de manera específica la norma establece exigencias que recaen sobre la parte demandante, en virtud de la cual pretenderá le sea devuelto el bien inmueble, la imposición de

esta carga en particular se ajusta al concepto de las cargas procesales, en virtud de las cuales corresponde a los sujetos procesales darle cumplimiento a obligaciones especiales que se caracterizan por tener un contenido puramente facultativo, lo cual significa que la autoridad judicial y la contraparte carecen de medio coercitivos para asegurar dicha ejecución, empero, el cumplimiento de tales deberes apareja la asunción de consecuencias desfavorables dentro del proceso judicial. En el caso de la Restitución del Bien Inmueble arrendado, la carga procesal de la parte demandante consiste, entre otros, en probar la existencia del contrato y la identidad del bien; el correspondiente resultado perjudicial que asume el sujeto procesal que se aparta de dicho cumplimiento es la imposibilidad de obtener un pronunciamiento favorable sobre sus razones.

En el caso de marras, se observa el contrato de arrendamiento, suscrito por las hoy partes del proceso, respecto de la ubicación señala que se encuentra en la calle 15 N° 13 A- 685 Barrio el Bongo municipio de Cotorra y en lo atinente a la identificación el folio de matrícula inmobiliaria N° 244-9397; mientras que la pretensión de amparo de su demanda versa sobre la restitución del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°146-30631, del cual los linderos y ubicación se encuentran establecidos en la escritura pública N° 058 de 2 de mayo de 2003; al respecto debe indicarse que la descripción hecha en la demanda del inmueble en nada corresponde a la identificación del bien que figura en el contrato de arrendamiento, comenzando por la diferencia de los folios de matrícula inmobiliaria, 244-9397 versus 146-30631; aunado a esto, y a pesar que se alegó un error involuntario, lo cierto es que con la documentación aportada, no se logró determinar que se trate del mismo bien, destacando que la única coincidencia que se tiene tanto en el contrato como en el segundo folio de matrícula es el número de la dirección, es decir calle 15 N° 13 A – 685, por lo demás no existe certeza que el bien arrendado identificado con matrícula inmobiliaria N° 244-9397 sea el bien pretendido en restitución, por lo que podría existir confusión y/o error, ya que no existe anotación en el contrato de los linderos ni de que estos estuvieren contenidos en escritura pública alguna; tal discrepancia haría imposible la materialización de una decisión favorable al demandante e incluso podría, en su trámite, ocasionar perjuicios a terceros que nada tengan que ver con el con el litigio aquí planteado, bajo esa misma línea, también podría la autoridad encargada de su materialización cometer errores al no estar plenamente identificado el inmueble a restituir. Se itera, dicha carga corría por cuenta de la parte demandante.

Véase con especial atención que en la demanda se señala una nomenclatura que no concuerda con la dirección material o física (ubicación) del inmueble; esta circunstancia se avizora de mejor forma al utilizar la aplicación “google maps”, según la cual, queda establecido que una es la dirección que figura en el contrato y otra la del inmueble que se pretende en restitución, existiendo una distancia aproximada de 700 metros entre ellas, como se observa en las siguientes imágenes:





Sin que pueda perderse de vista la referencia que se hace en la demanda a la Estación de servicio "Don Climo".

#### TESTIMONIALES:

Sírvase señor Juez, escuchar la declaración de la siguiente persona, mayor de edad, domiciliada y residente en el lugar que pasa a indicarse:

1. Andis Alfonso López Hernández. C. C.15.034.432 de Loricá.   
Dirección: Calle 15 No. 13A 6-85 Estación de Servicio Don Climo.  
Celular y Whatsapp: 302-4549171  
Email: estaciondonclimo2013@hotmail.es  
estaciontierraltica2016@hotmail.com

**Objeto:** probar la tardanza en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 1 de julio de 2019 hasta el 30 de abril de 2020, además los requerimientos realizados por el arrendador al arrendatario para obtener el pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

#### TESTIGO DE LA PARTE DEMANDANTE:

El señor ANDIS ALFONSO LOPEZ HERNANDEZ:

Dirección: Calle 15 No. 13A 6-85 Estación de Servicio Don Climo, El Bongo, Municipio de Cotorra, departamento de Córdoba.  
Celular y Whatsapp: 302-4549171  
Email: estaciondonclimo2013@hotmail.es  
estaciontierraltica2016@hotmail.com

Si bien es cierto que en estos procesos no es necesario una absoluta coincidencia de linderos en los títulos y el bien pretendido, que además no se requiere exactitud matemática de los mismos, ello no quiere decir que el actor no tenga la carga de probar cual es el bien y su localización para en este caso dar la certeza de que se trataba del mismo bien inmueble, por lo cual es de meridiana claridad que el demandante le cabía la exigencia de presentar una prueba que solo él puede aportar y con el fin de dar continuidad y eficacia a sus pretensiones dentro del proceso; todo lo anterior releva al despacho de hacer análisis de los demás hechos atinentes al incumplimiento o no del contrato.

Dicho esto, reitera el despacho que no existe identidad del bien inmueble objeto de restitución pues se predicen medidas y folios de matrícula inmobiliarias disimiles, no existe prueba de que al cotejar los linderos señalados en el escrito introductorio, demanda, estos concuerden con los del bien descrito en el contrato de arrendamiento, lo cual hace que este elemento probatorio pierda credibilidad o eficacia para demostrar lo que se pretende. De ahí que la máxima acuñada a lo largo de la historia del derecho que revela "*dame los hechos que yo te daré el derecho*", sigue imperando en el derecho moderno, por eso en el caso de marras **NO se** demostró la identidad entre el bien pretendido y el que ostenta el arrendatario.

RADICADO : 23-300-40-89-001-2020-00086-00  
DEMANDANTE : EMIGDIO SANTO GALEANO  
DEMANDADO : JOSE DOMINGO ANDRADE MONTES  
ASUNTO : SENTENCIA

7

En consecuencia, al no demostrarse el vínculo tenencia e identidad del bien inmueble contratado entre las partes, por la falta de eficacia de las probanzas allegadas al dossier, éstas perdieron la calidad de legitimación en la causa por activa y por pasiva, puesto que la inexistencia de esa relación sustancial conlleva a la ausencia de tal supuesto o exigencia jurídica, y cuya falta fulmina la aspiración de la parte demandante hacia el sujeto pasivo de la acción. Por lo que deviene de lo anterior, que no se ordenará la resolución del contrato ni la restitución del bien inmueble deprecado por no cumplir con uno de los presupuestos procesales para prosperar la acción cual es la falta de identidad del bien pretendido en restitución conforme a lo establecido en contrato de arrendamiento anexo con la demanda

También se condenará en costas a la parte vencida en juicio, conforme a lo establecido en el numeral primero del artículo 365 del Código General del Proceso que se tasarán por secretaría; y se procederá a fijar las agencias en derecho a favor de la parte demandante, tal como lo establece el Acuerdo número PSAA16-10554 de fecha 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Por último, no sobra señalar que el presente proceso es de única instancia conforme lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 384 del C.G.P.

## 9. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COTORRA-CORDOBA administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DESESTIMENSE** las pretensiones impetradas por el demandante EMIGDIO SANTO FLOREZ GALEANO, mediante apoderado judicial para el caso, conforme las razones expuestas en la parte de motiva de la presente decisión.

**SEGUNDO:** CONDENASE en costas a la parte demandante. Por secretaría liquídense.

**TERCERO:** FÍJESE las agencias en derecho a cargo de la parte demandante en la suma de setenta y ocho mil trescientos diecinueve pesos (\$78.319) correspondientes al 5% de las pretensiones de contenido pecuniario, de conformidad con el artículo 5° numeral 1° del Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Inclúyase en la correspondiente liquidación de costas.

**CUARTO:** En su oportunidad, ARCHÍVESE el proceso y désele la respectiva salida por TYBA.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**ROBERTO ALEXANDER MALDONADO PETRO  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE COTORRA**

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:

**89fe184b7915af20a1bc3b1c4ef424893d28335ae061537ec388cdca1dc29185**

Documento generado en 03/02/2021 10:04:50 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**