



RAMA JUDICIAL  
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR - CESAR  
REPÚBLICA DE COLOMBIA

[j07cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j07cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

VALLEDUPAR, SEIS (6) DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

<b>Referencia</b>	: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO	
<b>Demandante</b>	: JORGE LUIS DURÁN CASADO	C.C.: 1.152.690.481
<b>Demandado</b>	: MADELEINE QUIROZ BENÍTEZ	C.C.: 49.554.013
<b>Radicado</b>	: 20001-40-03-007-2022-00864-00	
<b>Asunto</b>	: SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA	

ASUNTO POR RESOLVER

Ejecutoriada la providencia que admitió la demanda de la referencia, vencido el término de traslado y teniendo en cuenta que la demandada no se opuso a la restitución solicitada por el demandante, procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda conforme lo dispone el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.

HECHOS

Los hechos expuestos por el apoderado judicial del demandante se pueden resumir de la siguiente manera:

Relató el apoderado judicial del demandante que su prohijado, el señor Jorge Luis Durán Casado, (en calidad de arrendado) celebró contrato de arrendamiento con la señora Madeleine Quiroz Benítez (arrendataria) el 30 de mayo de 2022 el cual tiene como objeto el inmueble ubicado en la calle 6 BIS No. 19 B1 – 40, barrio Arizona de ésta ciudad, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 190-0050988, alinderado de la siguiente manera: **NORTE**: en 8.10 metros con el lote número 9 de la misma manzana propiedad PROGRESO CONSTRUCCIONES; **SUR**: en 8.10 metros con la calle 6 en medio con área de cesión comunal de la urbanización; **ESTE**: en 16.20 metros con el lote número 17 de la misma manzana de PROGRESO CONSTRUCCIONES y **OESTE**: en 16.20 metros con el lote número 19 de la misma manzana de PROGRESO CONSTRUCCIONES.

Explicó que la duración del contrato se pactó inicialmente por el término de tres (3) meses contados a partir del 1° de junio de 2022. Que el canon del arrendamiento mensual equivale a \$1.050.000, el cual debe efectuarse anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes; no obstante, afirmó que las partes suscribieron un otrosí de fecha 31 de agosto de 2022, extendiendo por un mes (improrrogable) el contrato de arrendamiento en mención.

Además, señaló que él envió a la arrendataria el requerimiento de entrega del inmueble (desahucio) informándole la fecha de entrega material pactada en el documento en mención. Finalizó su relato asegurando que, hasta la fecha de presentación de la demanda, la demandada deuda la suma de \$1.050.000 correspondiente al canon de arrendamiento del mes de octubre de 2022.

PRETENSIONES DE LA DEMANDA

La parte demandante pretende; en primer lugar, que se declare terminado el contrato de arrendamiento del 30 de mayo de 2022, extendido por un (1) mes mediante el otrosí de fecha 31 de mayo de 2022 los cuales tiene por objeto el inmueble ubicado en la calle 6 BIS No 19 B1 – 40 de esta ciudad; en segundo lugar, que se ordene a la demandada que restituye el inmueble en mención; en tercer lugar, que se deje de escuchar a la demandada en el curso del proceso por el hecho de no pagar el canon de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2022; en cuarto lugar, que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado en favor del demandante, reglada en el artículo 308 del C.G.P. y, por último, se condene a la demandada al pago de las costas procesales.

ACTUACIONES PROCESALES

Teniendo en cuenta que la demanda cumple con los requisitos generales y específicos, se admitió mediante providencia del 23 de enero de 2023. En ella se ordenó notificar esa providencia a la demandada y dispuso correrle traslado por el término de 20 días. Posteriormente, el 24 de febrero del mismo año, el apoderado judicial de la parte demandante allegó constancia de recibido de la citación para la notificación personal, recibido en el lugar que él denunció.

Luego, el 13 de marzo la señora Madeleine Quiroz otorgó poder especial al abogado José Juan Benjumea Daza, razón por la cual, a través de la providencia de fecha 26 de febrero de 2024 se reconoció personería jurídica para actuar su apoderado judicial; se tuvo como notificada por conducta concluyente a la demandada y se ordenó que por secretaría se remita copia de la demanda y sus anexos a ella, lo cual se realizó el día 18 de marzo de 2024, tal y como consta en el archivo digital No. 14 del expediente electrónico; no obstante, vencido el término de traslado respectivo, la demandada guardó silencio.

## PRESUPUESTOS PROCESALES

- **Demanda en forma. –**

La demanda fue presentada en debida forma porque cumple con los requisitos generales establecidos en el artículo 82 y 84 del C.G.P. y con los requisitos específicos contenidos en el artículo 384 de la norma en mención.

- **Competencia. –**

Es competente éste Despacho Judicial para conocer del asunto por el factor objetivo y territorial con fundamento en lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 17 y del numeral 1° del artículo 28 del C.G.P. debido a que se trata de un proceso contencioso de mínima cuantía y en razón al domicilio de la demandada.

- **Legitimación en la causa. –**

El demandante se encuentra legitimado en la causa por activa para demandar debido a que funge como arrendador en el contrato de arrendamiento anexo a la demanda y la demandada se encuentra legitimada en la causa por pasiva para ser demandada porque tiene la calidad de arrendataria.

## CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En términos generales, el contrato es definido por el Código Civil en el artículo 1495 del Código Civil en los siguientes términos: *“Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”* y que estos pueden ser unilateral o bilateral; gratuito u oneroso; conmutativo o aleatorio; principal o accesorio y real, solemne o consensual. Particularmente, según el artículo 2° de la ley 820 de 2003 el contrato de arrendamiento *“(…) 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”*.

En relación con los efectos de las obligaciones, el artículo 1602 del Código Civil dispone que *“[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. El artículo 21 de la Ley 820 de 2003 establece que *“[l]as partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana”*, además, el artículo 22 en lista 8 causales de terminación por parte del arrendador y el artículo subsiguiente establece 5 causales de terminación por parte del arrendatario. En todo caso, el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. establece que *“[s]i el demandado no se pone en el término de traslado de la demanda, el juez ordenando la restitución”*.

Al estudiar las pruebas allegadas por la parte demandante, se encuentra demostrado con el documento denominado **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA”** visible en los folios 6 – 9 el archivo digital No. 01 del expediente electrónico que los señores Jorge Luis Durán Casado, en calidad de arrendador, y Madeleine Quiroz Benítez, en calidad de arrendataria, celebraron el 30 de mayo de 2022 contrato de arrendamiento el cual tiene como objeto que el inmueble ubicado en la calle 6 BIS No. 19 B1 – 40 del barrio Arizona de esta ciudad, el cual es destinado para el uso de la arrendataria y su familia.

Que como canon de arrendamiento de pactó la de \$1.050.000 mensuales los cuales se deben pagar anticipadamente al arrendador por medio de consignaciones bancarias dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Además, que inicialmente la duración del contrato fue de tres (3) meses no prorrogables, contados a partir del 1° de junio de 2022, término que fue extendido por un mes más contado a partir del 1° de septiembre de 2022 mediante la suscripción del documento denominado

**“OTROSÍ AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA”** de fecha 31 de agosto de 2022, que reposa en los folios 11 y 12 del mismo archivo.

Además, que se pactó en la cláusula octava del negocio jurídico en mención que “[t]erminado el contrato en los términos establecidos en el presente documento y de conformidad con la ley, el Arrendador (i) restituirá el inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador (...)”. Sumado a ello, en la cláusula décima se pactó que “[e]l incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: a) Declarar terminado este [c]ontrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente”.

Finalmente, con el documento que se encuentra en el folio 12 se acredita que el apoderado judicial del actor requirió a la demandada la entrega material del inmueble arrendado, documento en el cual se encuentra un rubrica que se infiere, corresponde a la señora Madeleine Quiroz.

Ahora bien, al estudiar los hechos de la demanda se evidencia que la demanda se fundamenta en (i) el cumplimiento del tiempo de duración del contrato y (ii) la mora en el pago del canon de arrendamiento del mes de octubre de 2022. Siendo esto así, corresponde al Despacho aplicar la regla establecida en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P. ante la falta de oposición de la demandada; por ende, estando demostrado la relación contractual entre las partes y el incumplimiento por parte de la demandada frente a las obligaciones adquiridas por medio del contrato en mención, se accederán a las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Valledupar, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana de fecha 30 de mayo de 2022 celebrado entre el señor Jorge Luis Durán Casado, en calidad de arrendador, y Madeleine Quiroz Benítez, en calidad de arrendatario, el cual tiene por objeto del inmueble ubicado en la calle 6 BIS No. 19 B1 – 40 de Valledupar, alinderado de la siguiente manera: **NORTE:** en 8.10 metros con el lote número 9 de la misma manzana propiedad PROGRESO CONSTRUCCIONES; **SUR:** en 8.10 metros con la calle 6 en medio con área de cesión comunal de la urbanización; **ESTE:** en 16.20 metros con el lote número 17 de la misma manzana de PROGRESO CONSTRUCCIONES y **OESTE:** en 16,20 metros con el lote número 19 de la misma manzana de PROGRESO CONSTRUCCIONES y de la modificación introducida mediante el OTROSÍ suscrito el 31 de agosto de 2022.

**SEGUNDO:** Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento señalado en líneas anteriores y de la modificación introducida mediante el OTROSÍ, conforme a las consideraciones expuestas en líneas anteriores.

**TERCERO:** Ordénese a la señora Madeleine Quiroz Benítez que dentro de los Diez (10) días siguientes a la notificación de esta providencia restituya el inmueble descrito en líneas anteriores al señor Jorge Luis Durán Casado.

**CUARTO:** Advertir a la señora Madeleine Quiroz Benítez que en caso de no realizar la entrega voluntaria se procederá con el lanzamiento respectivo, para lo cual se comisionará al Alcalde Municipal de Valledupar como primera autoridad de policía.

**QUINTO:** Condénese en costas a la parte demandada. Fíjense las agencias en derecho la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000) correspondiente a un salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de esta providencia, conforme lo dispone el inciso “b” del numeral 1° del artículo 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LILIANA PATRICIA DÍAZ MADERA  
Juez

