



**Verbal restitución de bien inmueble arrendado
RADICADO N°54-001-4003-010-2021-00582-00**

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CUCUTA

Cúcuta, tres (03) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Se encuentra al despacho el proceso de restitución de inmueble arrendado, instaurado por la INMOBILIARIA RENTAMAS S.A.S. a través de apoderada judicial, contra la señora PATRICIA SAMPAYO SANCHEZ, para efecto de dictar la sentencia que en derecho corresponda.

I. ANTECEDENTES

I.1. Pretensiones¹

La INMOBILIARIA RENTAMAS S.A.S (arrendadora), a través de mandataria judicial, instauró la demanda de la referencia, para que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, y se efectúe la restitución y entrega del inmueble ubicado en la calle 15N #11BE-03 y #11BE-09 de la urbanización Zulima I etapa 1 y 2 Piso de esta Ciudad, a la demandante, cuyos linderos están descritos en el escrito de demanda.

Igualmente solicitó el lanzamiento de todas las personas que dependan de él, y/o deriven derechos del mismo.

Pretensiones que presenta, fundamentado en los hechos, que a continuación se sintetizan:

Que, a través de documento privado fechado 12 de marzo de 2018, la INMOBILIARIA RENTAMAS S.A.S, dio en arrendamiento a la señora PATRICIA SAMPAYO SANCHEZ, el inmueble ubicado en la calle 15N #11BE-03 y #11BE-09 de la urbanización Zulima, I etapa, 1 y 2 Piso de esta Ciudad, siendo el término de duración del contrato de 12 meses, contados desde el 13 de marzo de 2018.

Que, el canon de arrendamiento, inicialmente se estipuló en el contrato por la suma de \$900.000,00, pagaderos por mensualidades dentro del

¹ [01EscritoDemandayAnexos.pdf](#)

primer día de cada período mensual; canon reajustando actualmente en la suma de \$979.827,00.

Que, la demandada se encuentra en mora de cancelar la suma de \$3.690.596,00, por concepto de saldo del canon de mayo por valor de \$751.115,00, más los meses de junio, hasta agosto de 2021, por valor de \$979.827,00, cada uno.

I.2. Actuación procesal.

Superada la inadmisión de la demanda, y por considerarse que la misma cumplía los requisitos de Ley, se admitió mediante auto del 09 de septiembre de 2022², ordenándose la notificación y traslado a la parte demandada; y reconociéndosele personería para actuar a la apoderada judicial postulada por la parte demandante.

Del auto admisorio se notificó por aviso previo los trámites de ley a la parte demandada³, a quien previamente se le remitió vía electrónica el escrito de demanda con fundamento en lo establecido en el inciso cuarto del artículo 6° del entonces vigente Decreto Ley 806 de 2020⁴; y quien dentro del término legal no contestó la demanda, ni propuso medios exceptivos al respecto, infiriéndose estar de acuerdo con lo pretendido por la parte demandante.

Cumplida con la ritualidad procesal, el despacho se pronuncia, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos consagrados en los artículos 53, 82 al 84 y 384 del CGP, no se observa causal de nulidad que impida poner fin a la instancia; y más teniéndose en cuenta que con el escrito de demanda se adjuntó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Pretende la entidad demandante mediante el ejercicio del derecho de acción, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento; y que como consecuencia de ello se ordene la restitución del inmueble conocido dentro de este proceso.

El artículo 384 del Código General del Proceso, consagra la restitución de inmueble arrendado; y establece, que, *a la demanda **deberá***

² [13AutoAdmiteDemanda.pdf](#)

³ [16NotificacionAviso.pdf](#)

⁴ [10Subsanacion.pdf](#)

acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”

Por su parte el citado cuerpo normativo, regula lo atinente al contrato de arrendamiento, el cual se examinará en concordancia con las normas sustanciales que regulan la materia, de cuya normatividad se extrae que son presupuestos procesales para incoar la acción las siguientes:

Que exista una relación jurídica de índole sustancial entre las partes, en virtud de la cual una de ellas haya recibido la tenencia de un bien inmueble dado en arrendamiento; y la otra se comprometa a pagar un canon por dicho arrendamiento.

Entre las causales que consagra la ley para solicitar la restitución de un bien inmueble dado en arrendamiento, entre otras, se encuentra la mora en el pago de la renta; y el quebrantamiento de las cláusulas que conforman el contrato. Esto es,

“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 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.” (Negritas fuera texto original).

De los documentos aportados con el escrito de demanda, se desprende que efectivamente entre las partes existe una relación jurídica de índole sustancial, cuya base es el contrato de arrendamiento obrante a paginas 3 a 14 del archivo 01 OneDrive⁵, de este proceso virtual, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 15N #11BE-03 y #11BE-09 de la urbanización Zulima, I etapa, 1 y 2 Piso de esta Ciudad, y según servicios públicos Mz 67 lote 10 #10-1 Zulima, I etapa.

⁵ [01EscritoDemandayAnexos.pdf](#)

Es decir, se tiene certeza del vínculo contractual, y de la ubicación material del inmueble objeto de restitución, confabulándose el cumplimiento de la norma en comento.

III. CASO EN CONCRETO

Observo como titular del despacho, que el sustento de la presente acción fue el incumplimiento de la parte demandada, en pagar los cánones fijados en el contrato de arrendamiento soporte de la acción, donde la parte demandante manifiesta en el escrito de demanda, que se le adeuda la suma de \$3.690.596,00, por concepto de saldo del canon de mayo por valor de \$751.115,00, más, los meses de junio, hasta agosto de 2021, por valor de \$979.827,00, cada uno; y habiéndose notificado el auto admisorio de demanda por aviso previo los trámites de ley, se observa que la parte demandada, no contestó la demanda, como tampoco formuló excepciones de mérito dentro del término de ley, infiriéndose que está de acuerdo con lo pretendido en el escrito de demanda.

El numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, establece, lo referido a la *ausencia de oposición a la demanda, preceptuando, que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”

Bajo los presupuestos facticos esbozados, se establece que las pretensiones de la demanda deben acogerse en su plenitud, comoquiera que, *“todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”* (artículo 1602 del Código Civil); por ende, se evidencia nítidamente que la arrendataria debió cumplir las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, en honor a la bilateralidad del acuerdo, por cuanto, el no hacerlo, acoge las causales de terminación del contrato por parte de la arrendadora, por lo que ipso facto se configura la terminación del mismo.

En el caso bajo estudio, la parte demandada no hizo uso del derecho de contradicción, para desvirtuar las pretensiones de la demanda, infiriéndose, como lo dije anteriormente, que la parte demandada está de acuerdo con las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, y en virtud de las textuales obligaciones contraídas con el contrato de arrendamiento adosado a la demanda; y a la renuencia de la demandada de participar dentro de esta acción, pese a estar notificada legalmente; y habiéndosele remitido copia de la demanda y sus anexos, se procede ante ello, a proferir la sentencia que en derecho

corresponde, accediendo a las pretensiones de la demanda, como así, se registrará en la parte resolutive de este fallo.

Para el presente proceso se fijarán como agencias en derecho la cuantía de \$260.000,00, que serán pagados por la parte demandada, los cuales se incluirán en la liquidación de costas.

Finalmente, y atendiendo el escrito de poder obrante al archivo 14⁶, se reconoce al abogado JEFFERSON ORLANDO FORERO HERNANDEZ, como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos conferidos.

Acéptese la renuncia de poder presentada por la doctora NORA XIMENA MESA SIERRA⁷, en razón a lo normado en el artículo 76 del CGP.

Agréguese la información presentada por el apoderado judicial de la parte demandante, respecto de los abonos efectuados por la parte demandada frente a los cánones de arrendamientos adeudados⁸, dejándose registrado que dichos dineros no han sido puestos a disposición de este radicado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta (N de S), administrando justicia en nombre la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la INMOBILIARIA RENTAMAS S.A.S. en calidad de arrendadora, y la señora PATRICIA SAMPAYO SANCHEZ en su condición de arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 15N #11BE-03 y #11BE-09 de la urbanización Zulima I etapa 1 y 2 Piso de esta Ciudad, y según servicios públicos Mz 67 lote 10 #10-1 Zulima, I etapa, en razón a lo fundamentado.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a la señora PATRICIA SAMPAYO SANCHEZ, en su calidad de arrendataria, RESTITUIR a la demandante INMOBILIARIA RENTAMAS S.A.S, en su calidad de arrendador, o a través de su mandatario judicial, el inmueble referido en el numeral anterior, para lo cual se le concede un término de diez (10) días contados a partir del recibo de la respectiva comunicación, para que en forma voluntaria lo haga. **Ofíciesele.**

TERCERO: En caso de que voluntariamente la parte demandada no cumpla con la orden anterior, se DECRETA SU LANZAMIENTO

⁶ [14PorderDemandteNotificacionPersonal.pdf](#)

⁷ [17RenunciaPoderAbogadaDte.pdf](#)

⁸ [15MemorialRelacionDeAbonos.pdf](#)

FÍSICO, así como el de todas las personas que se encuentren dentro del bien inmueble objeto de acción, para lo cual, se comisionará al señor alcalde municipal de la ciudad de Cúcuta, para que a través de uno de sus inspectores de policía proceda de conformidad, previo libramiento del despacho comisorio con los insertos del caso, y previa solicitud de la parte actora en dicho sentido.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada, teniéndose como agencias en derecho las señaladas en la parte motiva.

QUINTO: Aceptar la renuncia de poder presentada por la doctora NORA XIMENA MESA SIERRA⁹, en razón a lo normado en el artículo 76 del CGP.

SEXTO: Reconocer al abogado JEFFERSON ORLANDO FORERO HERNANDEZ, como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos del poder conferido.

NOTIFIQUESE

El Juez,,

JOSE ESTANISLA YAÑEZ MONCADA.

Firmado Por:

Jose Estanislao Maria Yañez Moncada

Juez Municipal

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División 010 De Sistemas De Ingeniería

Cucuta - N. De Santander

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: **269fbe0791b4114a78e475ce64650be43ffa0c10c276506c1c34e20ba7591**

Documento generado en 03/05/2023 05:43:18 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

⁹ [17RenunciaPoderAbogadaDte.pdf](#)

Ejecutivo singular

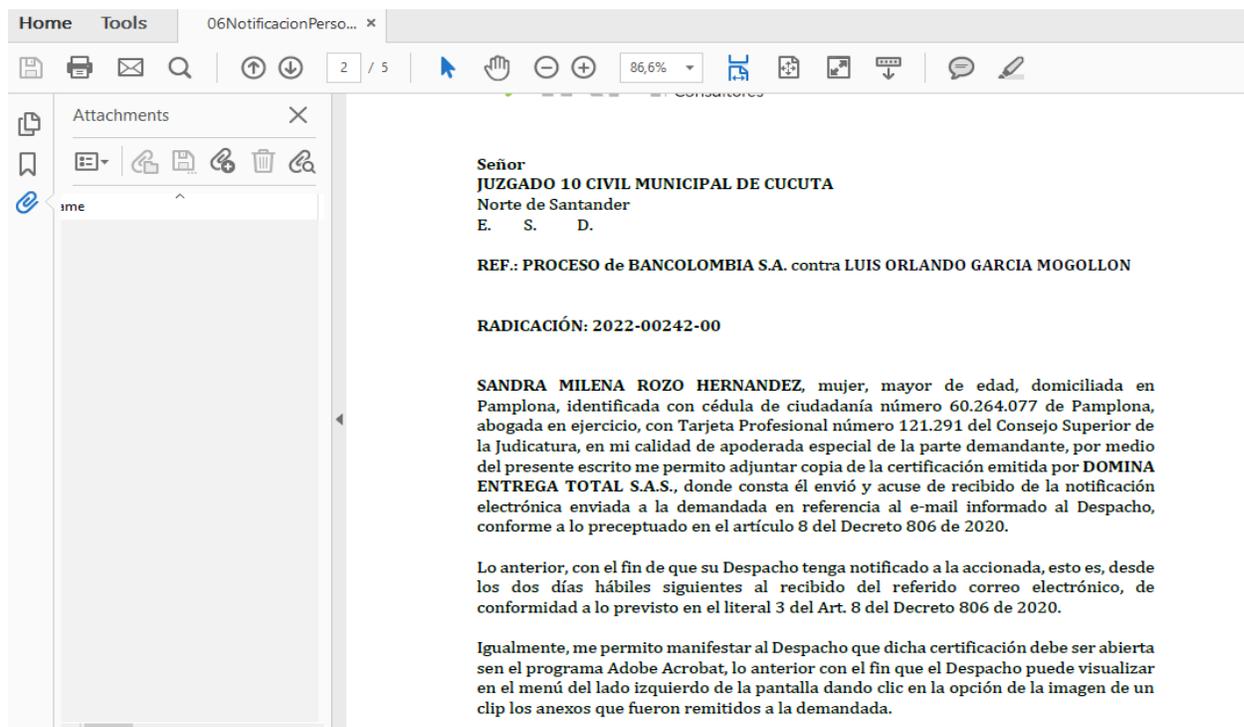
Radicado: 54-001-4003-010-2022-00242-00

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Cúcuta, tres (03) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Se encuentra al despacho el presente proceso, para pronunciarme sobre las solicitudes reiteradas, presentadas por la apoderada judicial de la parte ejecutante, en el sentido de seguir adelante con la presente ejecución, las cuales obran en archivos 8, 9, 10 y 11 de OneDrive.

Examinando lo referente a la notificación, en primera medida debo decir, que la notificación efectuada por la parte actora obrante en archivo 06 de OneDrive, la cual, una vez abierta en el programa Adobe Acrobat, corroboramos que no obra ningún archivo adjunto; información que constatamos al dirigimos al menú del lado izquierdo de la pantalla, donde se procedió a oprimir clic en la opción de la imagen de un clip, como consta en el siguiente pantallazo:



En virtud a lo anterior, y al no acreditarse que la parte demandada recibió el mandamiento ejecutivo de pago, con la respectiva demanda y sus anexos; este despacho no accede a proseguir con la presente ejecución, hasta tanto no se demuestre que la parte ejecutada fue notificada en debida forma.

NOTIFIQUESE

El Juez,,

JOSE ESTANISLAO YAÑEZ MONCADA.

Firmado Por:

Jose Estanislao Maria Yañez Moncada

Juez Municipal

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División 010 De Sistemas De Ingeniería

Cucuta - N. De Santander

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: **4eec2a08d1f4f705c8cc02eab35f33b03e85a6887724513aabcd791bc37d58c6**

Documento generado en 03/05/2023 05:43:21 PM

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

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

Ejecutivo singular

Radicado N°54-001-4003-010-2023-00162-00

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Cúcuta, tres (03) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Se encuentra al despacho la demanda de la referencia, instaurada por la COOPERATIVA PARA EL SERVICIO DE EMPLEADOS Y PENSIONADOS COOPENSIONADOS S.C, contra el señor PEDRO PABLO GARCIA PICON¹; y sería del caso proceder a librar el mandamiento de pago solicitado, si no se observara que se hace imperante que la apoderada judicial proceda a dilucidar lo siguiente:

En primer lugar, es necesario que se aporte el título valor pagaré objeto de ejecución, pues, en el libelo demandatorio se hace alusión al pagaré “00801600000000366”, pero, en el folio 8 del archivo 01², se anexó el pagaré número 501600000000366, es decir, uno totalmente diferente al narrado en los hechos y pretensiones; por ende, deberá allegarse el título correspondiente a lo pretendido.

En el segundo lugar, con respecto al ítem notificaciones se estableció que la parte demandada puede ser notificado en la “AV 7A 20 13de la ciudad de CUCUTA” (sic); sin embargo, no se estipuló en que sector, o barrio de la ciudad está ubicada dicha dirección, para tener certeza de su ubicación; y con ello evitar futuras nulidades, por indebida notificación; además por cuanto es preciso establecer la competencia por el factor territorial.

En consecuencia, se procederá a inadmitir la presente demanda, para que se subsanen las falencias reseñadas; y se,

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda, en razón a lo motivado.

SEGUNDO: Conceder cinco (05) días hábiles a la parte ejecutante, para subsanar la respectiva demanda, so pena de ser rechazada.

TERCERO: Reconocer a la sociedad PUNTUALMENTE S.A.S. representada judicialmente por la abogada KAROL VANESSA PEREZ MENDOZA, para que actúe como mandataria judicial de la parte demandante, en los términos del poder otorgado.

¹ [01EscritoDemanda.pdf](#)

² [Ibidem.](#)

NOTIFÍQUESE

El Juez,,

JOSÉ ESTANISLAO YÁÑEZ MONCADA

Firmado Por:

Jose Estanislao Maria Yañez Moncada

Juez Municipal

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División 010 De Sistemas De Ingeniería

Cucuta - N. De Santander

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: **1110961649e24a087cbb1a3ae60205ab50a1415608c0cf16182a96f60ebf8c6e**

Documento generado en 03/05/2023 05:45:43 PM

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

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