

REPUBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO TERCERO PROMISCOO MUNICIPAL
JAMUNDI - VALLE
RADICACION 76364-4089-003-2022-00039**

**REF: VERBAL –ÚNICA INSTANCIA-
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DTE: YANETH ZUÑIGA LOPEZ
DDO: JANETH CASTAÑEDA RAMIREZ**

SENTENCIA N° 009

Jamundí-Valle, Marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós

Procede el titular del despacho a Proferir la Sentencia que en derecho corresponde dentro el presente proceso **VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)** promovido por **YANETH ZUÑIGA LOPEZ** quien actúa con intermediación de apoderado judicial, en contra de **JANETH CASTAÑEDA RAMIREZ** para la **RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO** ubicado en “kilómetro 5 vía Chipayá ,Avenida El Lago, Calle de la Fontana, Alfaguara, Conjunto Residencial Condominio Entrelagos Torre 1 Apartamento 101 con parqueadero lineal del municipio de Jamundí” , objeto de contrato de arrendamiento. Lo anterior de conformidad con el numeral 3° del artículo 384, en concordancia con el artículo 3 y del inciso 2° del parágrafo 3° del artículo 390 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

Al presentar su libelo la parte actora, **YANETH ZUÑIGA LOPEZ** instaura demanda en contra de **JANETH CASTAÑEDA RAMIREZ** en calidad de arrendataria para que mediante proceso **VERBAL SUMARIO**, se hagan las siguientes declaraciones:

1.-Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en “kilómetro 5 vía Chipayá ,Avenida El Lago, Calle de la Fontana, Alfaguara, Conjunto Residencial Condominio Entrelagos Torre 1 Apartamento 101 con parqueadero lineal del municipio de Jamundí” suscrito entre **YANETH ZUÑIGA LOPEZ** en calidad de arrendador, y **JANETH CASTAÑEDA RAMIREZ** en calidad de arrendataria, por incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022, por valor de \$1.400.000 cada uno; cuyos linderos especiales del inmueble son los siguientes:

NORTE: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada de nueve segmentos de recta en 18,10 metros lineales con muro común, ducto común, ventana común que lo separa del área libre común. **ESTE:** Del punto 2 al punto 3 en línea recta de 4,70 metros lineales, con muro común, ventana común, que lo separa del área libre común. **SUR:** Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada de quince segmentos de recta de 22,18 metros lineales, con muro común ventanas comunes y ducto común que lo separa del área libre común, del apartamento 102 en parte y de escalera común. **OESTE:** Del punto 4 al punto 1 en línea recta de 8,32 metros lineales, con muro común y acceso común que lo separa de circulación peatonal común.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada **JANETH CASTAÑEDA RAMIREZ** a restituir el aludido inmueble a **YANETH ZUÑIGA LOPEZ** en calidad de arrendador.

3°.- Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda correspondió por reparto, siendo admitida mediante auto interlocutorio N° 290 de 11 de febrero de 2022 y dispuso el procedimiento para la notificación de la demandada.

La notificación de la demandada **JANET CASTAÑEDA RAMIREZ** identificada **C.C.31.523.893** se surtió mediante AVISO remitido a la dirección electrónica **jacara2@hotmail.com** - **el día 16 de febrero de 2022**, de conformidad con el artículo 292 de C.G.P., concordante con el Decreto 806 del C.G.P., quien en el término concedido allega escrito sin proponer excepciones de mérito, como tampoco acreditó el pago de los canones de arrendamiento adeudados.

III. CONSIDERACIONES

Previo a resolver lo conducente, se observan reunidos los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal, sin los cuales la litis no podría desatarse, son ellos la llamada demanda en forma la cual cumple a cabalidad los requisitos y exigencias del artículo 82 y ss., del C. G. P., el Juez es competente para conocer de éste proceso en razón de la cuantía, la vecindad de las partes, la ubicación del inmueble, además, las partes están capacitadas para comparecer al proceso. Sin que tenga lugar medida alguna para sanear vicios de procedimiento, los que no se avizoran, encontrándose integrado debidamente el contradictorio, sin que tenga lugar Litis consorcio necesario, alguno, siendo posible decidir de fondo el presente asunto (numeral 5° del artículo 42 en concordancia con el artículo 372 del C.G.P.).

Igualmente, se ha ejercido el control de legalidad para asegurar la sentencia de fondo y sanear los vicios que puedan acarrear nulidades u otras irregularidades del proceso, los cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes en aras de evitar dilaciones injustificadas (numeral 8° del artículo 371 del C.G.P., en concordancia con el artículo 25 Ley 1285 de 2009).

Al abordaje del análisis correspondiente, se tiene que el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquel donde las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Según la norma en comento, y tratándose de un contrato bilateral, existen obligaciones principales para los contratantes, para el arrendador entregar el goce de la cosa y para el arrendatario pagar un precio determinado por éste goce, la violación de esta obligación da como consecuencia la terminación del contrato.

Frente al caso de estudio, la jurisprudencia uniforme de la Sala Civil de La Corte Suprema de Justicia (Sentencia 11001020300020130089600, julio 4/13, M.P. Ariel Salazar Ramírez) y de la Corte Constitucional (Sentencia C-670 del 2004), ha sido enfática en predicar que el trámite de restitución procede frente a todos los contratos sean civiles o comerciales; trámite de restitución que está regulado por el artículo 384 del C.G.P., que prevé en su numeral 9° el trámite de única instancia cuando la causal de restitución **es la mora en el pago del canon**. Precedente jurisprudencial que es claro y contundente en cuanto que: “se establecen mandatos aplicables a todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, independientemente de la destinación del bien (vivienda o comercial)”.

IV. CASO CONCRETO

La existencia del vínculo contractual se acredita mediante contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en **“kilómetro 5 vía Chipayá ,Avenida El Lago, Calle de la Fontana, Alfaguara, Conjunto Residencial Condominio Entrelagos Torre 1 Apartamento 101 con parqueadero lineal del municipio de Jamundí”, suscrito** por las partes el 2 de diciembre de 2019, donde consta la entrega del inmueble, contrato efectuado por un término de un año prorrogable de común acuerdo.

Se alega como causal de terminación del contrato la mora en el pago de los cánones a partir correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022, motivo más que suficiente para dar por terminado el contrato de arrendamiento, toda vez que la parte demandada a quien correspondía acreditar el pago, no lo hizo oportunamente.

V. DECISIÓN

Conforme los antecedentes fácticos, normativos y de precedente jurisprudencial expuestos, se habrán de conceder las súplicas de la demanda.

Se **CONDENARÁ EN COSTAS A LA PARTE DEMANDADA a favor de la demandante**, las cuales se liquidarán por Secretaría en términos del artículo 365 del C.G.P, en cuyo efecto las agencias en derecho se tasarán en la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$800.000,00)**

En mérito de lo expuesto el **JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDI VALLE** , administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **YANETH ZUÑIGA LOPEZ** , en calidad de arrendador en contra de demandada **JANETH CASTAÑEDA RAMIREZ** en calidad de arrendataria.

SEGUNDO: ORDENAR la entrega del inmueble ubicado en **“kilómetro 5 vía Chipayá ,Avenida El Lago, Calle de la Fontana, Alfaguara, Conjunto Residencial Condominio Entrelagos Torre 1 Apartamento 101 con parqueadero lineal del municipio de Jamundí”,** determinado por los siguientes **LINDEROS ESPECIALES: NORTE:** Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada de nueve segmentos de recta en 18,10 metros lineales con muro común, ducto común, ventana común que lo separa del área libre común. **ESTE:** Del punto 2 al punto 3 en línea recta de 4,70 metros lineales, con muro común, ventana común, que lo separa del área libre común. **SUR:** Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada de quince segmentos de recta de 22,18 metros lineales, con muro común ventanas comunes y ducto común que lo separa del área libre común, del apartamento 102 en

parte y de escalera común. **OESTE:** Del punto 4 al punto 1 en línea recta de 8,32 metros lineales, con muro común y acceso común que lo separa de circulación peatonal común. Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-919686.

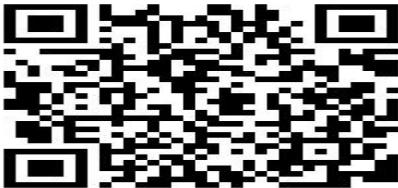
TERCERO: - La referida diligencia se realizará por parte de la señora JANETH CASTAÑEDA RAMIREZ en calidad de arrendataria a favor de la señora YANETH ZUÑIGA LOPEZ en calidad de arrendador, dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

CUARTO: LA DILIGENCIA DE ENTREGA del inmueble ubicado en la “kilómetro 5 vía Chipayá ,Avenida El Lago, Calle de la Fontana, Alfaguara, Conjunto Residencial Condominio Entrelagos Torre 1 Apartamento 101 con parqueadero lineal del municipio de Jamundí, en el evento en que no se produzca de manera voluntaria dentro del término establecido en esta sentencia, se llevará a cabo mediante comisionado, en cuyo efecto se procederá a librar Despacho Comisorio con los insertos necesarios al señor ALCALDE MUNICIPAL DE JAMUNDÍ - VALLE, a quien se le librará el respectivo Despacho Comisorio con los insertos del caso, facultándosele para el buen desempeño de la comisión y para subcomisionar en caso de ser necesario, para que proceda al lanzamiento del arrendatario, de ser necesario mediante apoyo de la fuerza pública.

QUINTO: CONDENAR EN COSTAS A LA PARTE DEMANDADA, a favor del demandante, liquídense por Secretaría, en términos del artículo 365 del C.G.P, en cuyo efecto las agencias en derecho se tasan en la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$800.000,00)**

SEXTO: ARCHIVASE el expediente previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LA JUEZ,**



SONIA ORTIZ CAICEDO

gmg

**JUZGADO TERCERO PROMISCO
MUNICIPAL JAMUNDI – VALLE**

En estado No. 53 hoy notifico a las partes el auto que antecede.

Fecha: Abril 1 de 2022

ANA GABRIELA CALAD ENRIQUEZ
La secretaria,

Firmado Por:

Sonia Ortiz Caicedo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 003 Promiscuo Municipal
Jamundi - Valle Del Cauca

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: **6b44505dbf0a689e5a777c99a2d9d84322c758041739dfa46cd0ccf2f670af05**

Documento generado en 30/03/2022 11:20:00 AM

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