

REPUBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL
JAMUNDI - VALLE
SENTENCIA DE UNICA INSTANCIA No. 014
RADICACION 76364-4089-003-2019-00688**

Jamundí Valle, Septiembre 28 de 2020

**REF: VERBAL –ÚNICA INSTANCIA-
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DTE: JAIME FERNANDO TREJOS BAENA (CESIONARIO DE SANTOS DE
JESUS LADINO ROJAS)
DDOS: NAYDU ZAMBRANO SALAZAR
RAD: 76 364 40 89 003 2019-00688**

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 **JAIME FERNANDO TREJOS BAENA (CESIONARIO DE SANTOS DE JESUS LADINO ROJAS)**, en contra de **NAYDU ZAMBRANO SALAZAR** para la **RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO** ubicado en la **“GALERIA MUNICIPAL DE JAMUNDI LOCAL 40 CARRERA 7 ENTRE 12 Y 11 LOCAL 40 SALON DE BELLEZA” DE JAMUNDI** , 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, señor **SANTOS DE JESUS LADINO ROJAS** instaura demanda en contra de **NAYDU ZAMBRANO SALAZAR** 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 **“GALERIA MUNICIPAL DE JAMUNDI LOCAL 40 CARRERA 7 ENTRE 12 Y 11 LOCAL 40 SALON DE BELLEZA” DE JAMUNDI** suscrito entre **SANTOS DE JESUS LADINO ROJAS** en calidad de arrendador, y **NAYDU ZAMBRANO SALAZAR** en calidad de **arrendataria**, por un término de tres meses contado a partir del 3 de mayo de 2012, y la arrendataria se obligó a pagar un canon de arrendamiento por valor de \$250.000, cuyos **LINDEROS GENERALES** son: NORTE: Con la carrera 12; SUR: Con la carrera 11; ORIENTE: Con la carrera 6°.; OCCIDENTE: Con la carrera 7. Y **LINDEROS ESPECIALES** del inmueble son los siguientes: **NORTE**. Local 29 restaurante de Mario; **SUR**: Puerta De entrada 11-61 local 41 venta de accesorios para celular; **ORIENTE**: Patio de la galería de Jamundi; **OCCIDENTE**: Con la carrera 7^a.; **en razón a la mora en el pago de cánones de arrendamientos** a partir del mes de Mayo de 2019 hasta noviembre de 2019.

2.- Que no sean escuchada la demandada durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones de arrendamiento adeudados.

3.- Como consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada **NAYDU ZAMBRANO SALAZAR** a restituir el aludido inmueble al señor **JAIME FERNANDO TREJOS BAENA (CESIONARIO DE SANTOS DE JESUS LADINO ROJAS)** en calidad de arrendador.

4°.- Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda correspondió por reparto el día 25 de noviembre de 2019, siendo admitida mediante auto interlocutorio N° 2941 de 2 de diciembre de 2019 y dispuso el procedimiento para la notificación de los demandados.

La notificación de la demandada **NAYDU ZAMBRANO SALAZAR** identificada **C.C. 31.527.607** se surtió de manera personal el día 9 de marzo de 2020 quien en el término concedido guardó silencio, sin proponer excepción alguna además tampoco tacharon de falso el título valor allegado como base de recaudo.

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 **“GALERIA MUNICIPAL DE JAMUNDI LOCAL 40 CARRERA 7 ENTRE 12 Y 11 LOCAL 40 SALON DE BELLEZA” DE JAMUNDI** , celebrado por las partes el 3 de mayo de 2012, donde consta la entrega del inmueble, contrato efectuado por un término de tres meses prorrogable de común acuerdo, del cual se surtieron las prórrogas correspondientes.

Se alega como causal de terminación del contrato la mora en el pago de los cánones desde mayo de 2019, 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 **DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$200.000,00)**

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 **SANTOS DE JESUS LADINO ROJAS, posteriormente cedido a JAIME FERNANDO TREJOS BAENA**, en calidad de arrendador en contra de demandada **NAYDU ZAMBRANO SALAZAR** en calidad de arrendataria.

SEGUNDO: ORDENAR la entrega del inmueble ubicado en **“GALERIA MUNICIPAL DE JAMUNDI LOCAL 40 CARRERA 7 ENTRE 12 Y 11 LOCAL 40 SALON DE BELLEZA” DE JAMUNDI**, **determinado por los siguientes** cuyos **LINDEROS GENERALES** son: NORTE: Con la carrera 12; SUR: Con la carrera 11; ORIENTE: Con la carrera 6°; OCCIDENTE: Con la carrera 7. Y **LINDEROS ESPECIALES** del inmueble son los siguientes: **NORTE.** Local 29 restaurante de Mario; **SUR:** Puerta De entrada 11-61 local 41 venta de accesorios para celular; **ORIENTE:** Patio de la galería de Jamundi; **OCCIDENTE:** Con la carrera 7ª.

TERCERO: -La referida diligencia se realizará por parte de la señora **NAYDU ZAMBRANO SALAZAR** en calidad de arrendataria a favor del señor **JAIME FERNANDO TREJOS BAENA (CESIONARIO)** **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 **“GALERIA MUNICIPAL DE JAMUNDI LOCAL 40 CARRERA 7 ENTRE 12 Y 11 LOCAL 40 SALON DE BELLEZA” DE JAMUNDI**, 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 libraré 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 **DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$200.000,00)**

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. _93_ hoy notifico a las partes el auto que antecede.

Fecha: Septiembre 29 de 2020

ANA GABRIELA CALAD ENRIQUEZ
La secretaria,