



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
Chía, dieciséis (16) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Agotado el trámite propio de ésta instancia se procede a emitir la sentencia correspondiente dentro del proceso de la referencia, no observándose vicios de nulidad que afecten el procedimiento, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Hechos.

El señor JOSÉ MARÍA CASTELLANOS RODRÍGUEZ, en calidad de arrendador celebró contrato de arrendamiento con BELLY ANGELICA LOPEZ SANCHEZ en calidad arrendataria, el día 10 de agosto de 2016 respecto del inmueble ubicado en la Carrera 1 A N° 5-51 Vereda Samaria (La Balsa) del municipio de Chía, alinderado como aparece en el anexo.

El contrato se celebró por el término de 12 meses, contados a partir del 14 de febrero del 2017 y la arrendataria se obligó a pagar como canon mensual de arrendamiento la suma de \$2.350.000,00, pagos que debía efectuar dentro de los 14 primeros días de cada mensualidad, de manera anticipada.

La demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento incurriendo en mora en el pago y adeudando a la fecha de presentación de la demanda 7.240.000.

2. Pretensiones.

Solicita la parte demandante se declare terminado el contrato de arrendamiento de la vivienda ubicada en la Carrera 1 A N° 5-51 Vereda Samaria (La Balsa) del municipio de Chía, celebrado el día 10 de agosto de 2016, entre JOSÉ MARÍA CASTELLANOS RODRÍGUEZ, en calidad de arrendador y BELLY ANGELICA LOPEZ SANCHEZ en calidad arrendataria, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se condene a la demandada BELLY ANGELICA LOPEZ SANCHEZ a restituir el bien inmueble referido, se ordene la diligencia de entrega del inmueble arrendado al demandante comisionando para tal efecto y se condene en costas a la parte demandada.



Igualmente, solicita que no sea escuchada la demandada hasta que acredite el pago de los cánones adeudados y requiere que se condene a la señora LOPEZ SANCHEZ a pagar la cláusula penal.

De otra parte, pretende se realice un peritaje sobre el inmueble y se condene a la parte pasiva al pago de dicho dictamen.

3. Actuación.

Mediante auto fechado 26 de noviembre de 2020 se admitió la demanda de Restitución de Inmueble (Fl.52), sustentada en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y se ordenó la notificación a la parte demandada según lo dispuesto por los artículos 291 y SS., del Código General del Proceso.

La demandada BELLY ANGELICA LOPEZ SANCHEZ, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda (Fl.95) y en tiempo contestó, pero como quiera que no dio cumplimiento a lo establecido en los incisos 2° y 3° del numeral 4° del artículo 384 del C. G. del P., no fue oída, razón por la cual se procede a dictar sentencia.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

Examinada la actuación adelantada se establece que se encuentra reunidos los presupuestos procesales así: **a)** este despacho es competente para conocer del presente asunto de acuerdo al artículo 17 del C.G.P.; **b)** la parte demandada compareció **c)** las partes son sujetos de derecho respecto de la relación jurídica que se originó entre ellos y **d)** la demanda reúne los requisitos señalados en el artículo 82 al 84 del C.G.P.

El artículo 384 del Código General del Proceso consagra las reglas referentes al proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, y en el párrafo segundo del numeral 4° preceptúa que si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído dentro del proceso, hasta tanto no demuestre el pago de los cánones de arrendamiento adeudados conforme a la demanda.

La parte demandada, una vez notificada del auto admisorio (Fl. 95) contesta la demanda, y dado a que la mismas se funda en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, no fue oída dentro del proceso, razón por la cual se procede a dictar sentencia de lanzamiento conforme lo dispone el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P.

Aportado documento que contiene el contrato de arrendamiento entre las partes, el que cumple con los requisitos esenciales como son la identificación de las partes, identificación del inmueble objeto de la restitución, el precio y la forma de pago, el término o duración del mismo y las obligaciones a cargo de las



143

partes, contrato que no fue controvertido en debida forma por lo que debe tenerse como prueba al tenor del artículo 384 del C.G. del P.

Finalmente, en cuanto a las pretensiones dirigidas al pago de la cláusula penal y a la elaboración de un dictamen pericial, el Juzgado le informa al apoderado que dentro de este trámite no puede ordenarse el pago de las sumas de dinero contenidas en el contrato de arrendamiento, pues para ello debo iniciar la acción correspondiente, recuérdese que en este proceso se busca la terminación judicial del contrato de arrendamiento y la restitución de la tenencia de un determinado bien.

Frente al dictamen pericial, no se entiende por qué lo solicita dentro de las presentes diligencias y en todo caso debe advertirse que como medio probatorio, ha debido solicitarse en el acápite de pruebas y no en el de pretensiones; por tal razón, es preciso advertir la falta de técnica jurídica presentada por el apoderado demandante.

Ahora bien, reunidos los presupuestos procesales, establecidos los hechos de la demanda que configuran la causal alegada se debe declarar la terminación del contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del inmueble objeto de la Litis.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO - DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito por JOSÉ MARÍA CASTELLANOS RODRÍGUEZ, en calidad de arrendador y BELLY ANGELICA LOPEZ SANCHEZ en calidad arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 1 A N° 5-51 Vereda Samaria (La Balsa) del municipio de Chía, alinderado como aparece en el anexo.

SEGUNDO - DECRETAR la restitución del referido inmueble a la parte demandante, para tal fin se comisiona con amplias facultades al señor Inspector Municipal de Policía de Chía - Para tal efecto LÍBRESE Despacho Comisorio con los insertos del caso.

TERCERO - Contra la presente decisión no procede recurso de apelación, como quiera que se tramita en única instancia en virtud de que la causal de restitución invocada, es la mora en el pago de cánones de arrendamiento, de conformidad con el inciso final del numeral 9° del artículo 384 del Código General del proceso.



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHIA - CUNDINAMARCA

CUARTO - CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se incluirá la suma de \$ 908.526 por concepto de agencias en derecho de conformidad con el acuerdo PSAA16-10554 del C.S. de la Judicatura.

QUINTO - ORDENAR, el desglose del título base de la acción a favor de la parte demandante.

Ejecutoriada ésta providencia, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE

El señor Juez,


JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA Cundinamarca
La providencia anterior es notificada por
anotación en
ESTADO No.012 hoy 17 FEB 2016 08:00 a.m.
LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaria

SR.