



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Chía, cuatro (4) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
REFERENCIA: 251754003003-2022-00126
DEMANDANTE: HELENA MERCEDES CANTOR GARCIA
DEMANDADO: FLOR EUGENIA COBOS MUÑOZ y HUMBERTO
CORTES VILLANUEVA
SENT. ANTICIPADA: - 42 -

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

II. ANTECEDENTES:

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la señora, HELENA MERCEDES CANTOR GARCIA, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de los señores, FLOR EUGENIA COBOS MUÑOZ y HUMBERTO CORTES VILLANUEVA, en calidad de arrendatarios, para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario de única instancia, se efectúen las siguientes declaraciones:

1.- Se declare la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, celebrado entre, HELENA MERCEDES CANTOR GARCIA, como arrendadora, y los señores, FLOR EUGENIA COBOS MUÑOZ y HUMBERTO CORTES VILLANUEVA, como arrendatarios, respecto del inmueble lote de terreno ubicado en la calle 17 No. 10-47/49 del municipio de Chía, Cundinamarca.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la RESTITUCIÓN y el consecuente LANZAMIENTO de la parte demandada, comisionando a la autoridad respectiva.

3.- Que se condene al pago de las costas procesales.

La causal de restitución invocada, se fundamentó en la mora en el pago del canon de arrendamiento de los meses de septiembre a diciembre de 2021, enero y febrero de 2022, de los cánones que se siguieren causando y mora en el pago del servicio de agua.

III. ACTUACION PROCESAL

Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 29 de marzo de 2022, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días¹.

Contestación y excepciones

La parte demandada se notificó del auto admisorio de la demanda, por conducta concluyente, conforme a lo dispuesto en el artículo 301 del Código General del Proceso², y si bien contestaron la misma, aportando los pagos de los cánones de los meses que en la demanda se aduce adeudan (septiembre a diciembre de 2021 y enero y febrero de 2022), dicha carga se atendió de forma incompleta, como quiera que no se realizaron los pagos a órdenes del Juzgado de los cánones causados durante el curso del proceso (abril a septiembre de 2022), conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 384 del C. G. del P³. Razón por la cual, dejaron de ser escuchados⁴.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Presupuestos procesales

Revisada de manera oficiosa la actuación, en virtud del principio de que lo

¹ Folio 22 C.1

² Folio 111 C.1

³ Artículo 384. (...) 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.

⁴ Folio 131 C.1

interlocutorio no ata al Juez al momento de proferir sentencia, observa el Juzgado que en la misma no se ha incurrido en causal de nulidad alguna que invalide lo actuado. Además, los presupuestos procesales no ofrecen reparo alguno, pues la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y el juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto, de conformidad con lo factores que determinan la competencia.

4.2 La acción presentada

La señora HELENA MERCEDES CANTOR GARCIA, pretende a través de la presente acción que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, por la causal de mora en el pago de los cánones, celebrado entre esta, como arrendadora, y los señores, FLOR EUGENIA COBOS MUÑOZ y HUMBERTO CORTES VILLANUEVA, como arrendatarios, respecto del inmueble lote de terreno ubicado en la calle 17 No. 10-47/49 del municipio de Chía, Cundinamarca, en consecuencia, se ordene la restitución del referido bien inmueble.

El arrendamiento está definido en nuestro ordenamiento sustancial civil, como un contrato en que las partes contratantes se obligan recíprocamente, la una llamada arrendador, a conceder el goce de una cosa y la otra llamada arrendatario, a pagar como contraprestación un precio determinado llamado renta. (Artículos 1973, 1982 y 2000 del C. C.)

De tales hipótesis normativas se deduce, en consecuencia, que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o renta en el lugar, en la cantidad y en la fecha pactada, y la del arrendador es proporcionar a su contraparte el uso y goce de la cosa en la forma convenida.

Así bien, apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentó contrato de arrendamiento suscrito por la señora, HELENA MERCEDES CANTOR GARCIA, como arrendadora, y los señores, FLOR EUGENIA COBOS MUÑOZ y HUMBERTO CORTES VILLANUEVA, como arrendatarios. Lo anterior, como prueba sumaria de la existencia de la relación contractual, los cuales acogen las estipulaciones contractuales de las partes, habiendo permanecido la misma indiscutida dentro del proceso, sin ser tachado de falso, razón por la cual se constituyó en plena prueba de las obligaciones mutuamente contraídas.

A su vez, el extremo activo esgrime como causal de restitución la MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, desde los meses de septiembre a diciembre de 2021, enero y febrero de 2022, de los cánones que se siguieren causando y mora en el pago del servicio de agua, situación que no fue controvertida por el demandado, pues como se dejó de presente, dejó de ser escuchado en el proceso, al no haber dado cumplimiento al numeral 4° del artículo 384 del C. G. del P.

Todo lo anteriormente anotado, nos lleva a concluir que se satisfacen los requisitos y presupuestos indispensables para emitir el correspondiente fallo, ordenando la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien inmueble, con fundamento en el incumplimiento esgrimido.

De igual forma, encuentra el Despacho procedente ordenar el pago de la cláusula penal, esto, por cuanto el contrato de arrendamiento así lo estipuló en su cláusula décima, de que la partes quedaban facultadas para el cobro de la pena, sin perjuicio del cobro de la renta y de los perjuicios ocasionados como consecuencia del incumplimiento.

Al respecto, establece el artículo 1594 del Código Civil, que *«[a]ntes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.»*; así, como en el presente caso, las partes acordaron, la exigencia de ambas prerrogativas, por lo que, como se dijo, es procedente conceder el pago de lo pactado como cláusula penal.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora, HELENA MERCEDES CANTOR GARCIA, como arrendadora, y los señores, FLOR EUGENIA COBOS MUÑOZ y HUMBERTO

CORTES VILLANUEVA, como arrendatarios, desde la fecha de la presente decisión, respecto del inmueble ubicado en la calle 17 No. 10-47/49 del municipio de Chía, Cundinamarca.

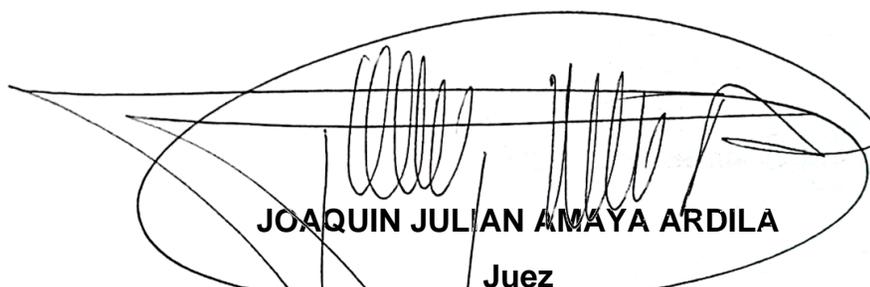
SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, restituya al demandante, el inmueble que recibió en arrendamiento. De no dar cumplimiento a lo aquí dispuesto, se **ORDENA** el lanzamiento del demandado del inmueble descrito y su consecuente restitución a la parte actora. Para la práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades al señor Inspector Municipal de Chía.

Líbrese, der ser el caso, el correspondiente Despacho Comisorio, con los insertos del caso, en los términos de la Ley 2030 de 2020.

TERCERO: Se condena al pago de la cláusula penal pactada, por el incumplimiento acá dispuesto, en el equivalente a dos cánones mensuales de arrendamiento. Suma de dinero que deberá ser cancelada en el término de diez (10) días.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría liquídense, y para ello se señala como agencias en derecho la suma de \$1.00.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en
ESTADO No.070, hoy **05-octubre-2022** 08:00 a.m.


LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaria

DFAE

Firmado Por:
Joaquin Julian Amaya Ardila
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Chia - Cundinamarca

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: **e2628373051d824ae8d2c5c12d64feb93e4aff302e83d5bcfd8addeb17ba00bf**

Documento generado en 04/10/2022 11:21:22 PM

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