



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Chía, seis (6) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
REFERENCIA: 251754003003-2022-00010
DEMANDANTE: INMOBILIARIA NUEVO FUTURO S.A.S.
DEMANDADO: IRMA MEDINA DE BOLAÑOS
SENT. ANTICIPADA: - 43 -

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia anticipada, dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por INMOBILIARIA NUEVO FUTURO S.A.S., en contra de la señora IRMA MEDINA DE BOLAÑOS.

II. ANTECEDENTES:

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la INMOBILIARIA NUEVO FUTURO S.A.S., actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de la señora, IRMA MEDINA DE BOLAÑOS, en calidad de arrendataria, 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 del canon de arrendamiento, celebrado entre la INMOBILIARIA NUEVO FUTURO S.A.S., como arrendadora, y la señora, IRMA MEDINA DE BOLAÑOS, como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 11-17 Casa 83 del Conjunto Residencial Stanza P.H. 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 y la cuota de administración de los meses de noviembre y diciembre de 2021.

III. ACTUACION PROCESAL

Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 25 de enero 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, en los términos del artículo 8° del Decreto 806 de 2020 (vigente para la época)², y dentro del término que la ley le concede para el efecto, actuando en causa propia, describió el traslado de la demanda, en donde formuló la excepción de mérito de COBRO DE LO DEBIDO³; aportando los recibos de pago de los meses que se señalaban en la demanda se adeudaba y los causados durante el curso del proceso.

Actuación procesal

Del escrito de excepciones, se corrió traslado a la parte demandante, mediante auto del 31 de marzo del presente año⁴, quien dentro del término concedido, no se manifestó al respecto, guardando silencio.

Mediante providencia de 3 de mayo del corriente año⁵, el Juzgado decretó como prueba de oficio, ordenar a la parte demandante, allegar una relación del estado de cuenta de la obligación objeto de esta causa, la cual debía comprender el valor de los pagos realizados por el demandado durante la vigencia de la relación contractual y la fecha exacta en que fueron realizados aquellos.

¹ Folio 18 C.1

² Folio 22 al 27 C.1

³ Folio 36 C.1

⁴ Folio 70 C.1

⁵ Folio 76 C.1

La información requerida fue aportada por el apoderado del extremo demandante, tal y como obra a folio 85 del expediente; de lo anterior, se corrió traslado por el termino de tres (3) días a la parte contraria⁶.

La señora IRMA MEDINA DE BOLAÑOS, se pronunció al traslado, allegando copia de los recibos de pago junto con las facturas expedidas por la arrendadora, de los meses de noviembre y diciembre de 2021 y enero a julio de 2022⁷.

Finalmente, por auto del 02 de agosto de 2022⁸, ante la ausencia de pruebas para decretar y practicar, además de las documentales, se ordenó la fijación en lista del proceso para dictar sentencia anticipada, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 278 del estatuto procesal general, providencia debidamente notificada y ejecutoriada.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Presupuestos procesales

Revisada de manera oficiosa la actuación, 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 los factores que determinan la competencia.

4.2 La acción presentada

La INMOBILIARIA NUEVO FUTURO S.A.S., 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 la señora IRMA MEDINA DE BOLAÑOS, como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 11-17 Casa 83 del Conjunto Residencial Stanza P.H. del municipio de Chía, Cundinamarca; en consecuencia, se ordene la restitución del referido bien inmueble.

⁶ Folio 87 C.1

⁷ Folio 88 al 108 C.1

⁸ Folio 118 C.1

Así bien, se tiene que 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; así lo encontramos dispuesto en los artículos 1973, 1982 y 2000 del Código Civil.

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.

4.3 Del caso en concreto

Descendiendo al caso en estudio, se tiene que la parte demandante, la INMOBILIARIA NUEVO FUTURO S.A.S., presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado, en contra de la señora IRMA MEDINA DE BOLAÑOS, aduciendo como causal para que se declare la terminación de la relación contractual, el presunto incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración de los meses de noviembre y diciembre de 2021.

Apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentó contrato de arrendamiento suscrito por la señora, MEDINA DE BOLAÑOS, como arrendataria, y la señora, MARÍA DE LOS ÁNGELES SALAS, en calidad de Representante Legal de la Inmobiliaria, como arrendadora⁹. 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.

Por su parte, el demandado formuló como única excepción contra la acción propuesta, la que denominó «cobro de lo no debido», la cual se sustenta en el hecho de que la demandada ha pagado a la arrendadora, las cuotas que se aduce en la demanda deber.

⁹ Folio 5 C.1

Como prueba de lo anterior, se aportaron captura de las transacciones de pago de los meses de noviembre y diciembre de 2021¹⁰; y posteriormente, copia de las transacciones de pago de los meses de enero a julio de 2022¹¹.

El Despacho mediante auto del tres (3) de mayo del año en curso, decretó como prueba de oficio, ordenar a la parte demandante allegar una relación del estado de cuenta de la obligación objeto de esta causa, indicando la fecha exacta en que se realizaron los pagos de los cánones de arrendamiento.

La información requerida fue aportada por el apoderado del extremo demandante, quien indicó que la demandada ha incurrido en mora desde el mes de abril del año 2020, discriminando como se han abonado a la deuda cada uno de los pagos realizados por esta y señalando en que se encuentra en mora de pagar lo concerniente a los cánones y cuotas de administración de los meses de marzo a junio de 2022¹².

Así las cosas, para el Despacho, la causal esgrimida para que se declare la terminación del contrato, no se configura en el presente caso, ello, como quiera que la parte demandante en su escrito adujo en el acápite de pretensiones como causal de terminación *«por mora y falta de pago de la arrendataria»*, más exactamente la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración de los meses de noviembre y diciembre de 2021, según los hechos sexto, noveno y once. Luego, al haberse probado el pago de las sumas señaladas como debidas, además, de haberse acreditado el pago de los cánones en el transcurso del proceso, deberá declararse como probada la excepción planteada de *«cobro de lo no debido»*.

Téngase en cuenta que si bien los pagos fueron realizados por fuera de la fecha estipulada en el contrato de arrendamiento, lo que daría lugar a un incumplimiento en la fecha de pago pactada, esta no fue la causal invocada para la restitución, sino la mora en el pago, cuestión, que como ya se dijo no se configura en el caso de marras.

Ahora, lo aducido por el apoderado demandante, de que la demandada se encuentra en mora de pagar los meses de marzo a junio de 2022, según las cuentas presentadas por este¹³, no puede ser objeto de estudio dentro de la presente

¹⁰ Folio 82 y 83 C.1

¹¹ Folio 95 al 108 C.1

¹² Folio 85 C.1

¹³ Folio 85 C.1

demanda, ello, como quiera que la restitución se inició por la mora en el pago de un saldo del mes de noviembre y del canon del mes de diciembre de 2021, ambos pagos acreditados, no pudiendo traer el apoderado luego de haber presentado la demanda una mora que no detalló en su escrito inicial, con lo que estaría reformando los hechos de la misma, lo cual resulta improcedente, en la forma que pretende hacerlo.

Lo único cierto es que con la demanda se adujo que se debían dos cánones de arrendamiento junto con sus cuotas de administración, los cuales fueron probados que se pagaron, así como, se acreditó el pago de los meses que se siguieron causando en el transcurso de la demanda, conforme se informó era el valor de aquellos.

En suma, como la causal esgrimida por el extremo activo para la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien, fue la mora en el pago del canon de arrendamiento y cuotas de administración de los meses de noviembre y diciembre de 2021, al haberse probado el pago de las sumas señaladas como debidas, además, de haberse acreditado el pago de los cánones en el transcurso del proceso, deberá declararse como probadas la excepción planteada de «cobro de lo no debido», negándose con ello, las pretensiones de la demanda.

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 PROBADA la excepción de mérito denominada, COBRO DE LO DEBIDO, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Por secretaría liquídense, y para ello se señala como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) SMMLV, esto es, \$1.000.000.

CUARTO: DECRETAR la terminación del presente proceso. Ordenar el archivo definitivo de las diligencias previo las desanotaciones respectivas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



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: **af8fe4a6e0fe525b922351ee05f631a7adef3b6f45e4e684cc575673e4475314**

Documento generado en 06/10/2022 07:08:59 PM

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