



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
Chaparral Tolima, veintiséis de marzo de dos mil veintiuno.

Rad.- 2021/00010

Proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO.

Demandada YANETH COCOMA JIMENEZ

El señor DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, mayor de edad, identificado con C.C. 93.452.568 de Chaparral, mayor de edad, residente en Chaparral, representada por el abogado RODRIGO PARRA CARRIZOSA, presentó demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, contra YANETH COCOMA JIMENEZ, igualmente mayor y residente en este municipio, identificada con cédula de ciudadanía formulando las siguientes,

PRETENSIONES:

- 1 Que se declare que entre el señor DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, como arrendador y la señora YANETH COCOMA JIMENEZ, como arrendataria, existió un Contrato de Arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2018 con la señora YANETH COCOMA JIMENEZ, en su calidad de Arrendataria, del bien inmueble urbano ubicado en la Carrera 13 N°8-40 barrio Las Brisas del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública de Compraventa con Pacto de Retroventa N°1193 de fecha 5 de octubre de 2017 de la Notaría Única de Chaparral (T).
- 2 Que se declare que la señora YANETH COCOMA JIMENEZ, incumplió el al señor DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, estando en mora de cancelar los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre del año 2018; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2019; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020 y enero del año 2021, por un valor de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$11'466.252,00) M./CTE.
- 3 Que en virtud de lo anterior, se declare la terminación del Contrato de Arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2018 con la señora YANETH COCOMA JIMENEZ, en su calidad de Arrendataria, consistente este contrato en ceder el uso, goce y tenencia del bien inmueble urbano ubicado en la Carrera 13 N°8-40 barrio Las Brisas del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública de Compraventa con Pacto de Retroventa N°1193 de fecha 5 de octubre de 2017 de la Notaría Única de Chaparral (T), entre el señor DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, como arrendador, y la señora YANETH COCOMA JIMENEZ, como arrendataria, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento ya mencionados.
- 4 Se condene a la demandada señora YANETH COCOMA JIMENEZ, a restituir al demandante, señor DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, el bien inmueble urbano ubicado en la Carrera 13 N°8-40 barrio Las Brisas del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública de Compraventa con Pacto de Retroventa N°1193 de fecha 5 de octubre de 2017 de la Notaría Única de Chaparral (T).
- 5 Se condene a la demandada señora YANETH COCOMA JIMENEZ, a pagar al señor DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, el valor de los cánones de arrendamiento adeudados que corresponden a los meses de octubre, noviembre y diciembre del año 2018; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2019; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020 y enero del año 2021, por un valor de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$11'466.252,00) M./Cte.

- 6 Se ordene que la anterior suma de dinero deberá ser pagada de manera indexada y con los intereses causados desde el momento de su mora hasta cuando se realice el pago efectivo y total de los dineros.
- 7 Se condene a la demandada señora YANETH COCOMA JIMENEZ, a pagar al señor DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por concepto de la cláusula penal, estipulada, acordada y contenida en el contrato de arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2018, en su cláusula novena.
- 8 Se ordena la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del señor DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
- 9 Se condene a la demandada al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Para el efecto, hizo relación a los siguientes HECHOS:

Que el demandante, señor DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, en calidad de arrendador celebró contrato de arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2018 con la señora YANETH COCOMA JIMENEZ, en su calidad de Arrendataria, consistente este contrato en ceder el uso, goce y tenencia del bien inmueble urbano ubicado en la Carrera 13 N°8-40 barrio Las Brisas del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública de Compraventa con Pacto de Retroventa N°1193 de fecha 5 de octubre de 2017 de la Notaría Única de Chaparral (T), que aporta al proceso.

La arrendataria, hoy demandada YANETH COCOMA JIMENEZ, se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000), pago que debía efectuar anticipadamente los cinco (5) primeros días de la vigencia de cada mes.

La demandada, señora YANETH COCOMA JIMENEZ, ha incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se acordó en el contrato e incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a octubre de 2018, hasta Septiembre del año 2019, el cual estaba pactado por la suma de \$400.000.00 mensuales.

Igualmente dejó de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses comprendidos entre octubre de 2019, hasta Septiembre del año 2020, pactado en \$412.720.00 mensuales y, desde hasta octubre de 2020, hasta enero del año 2021. Por valor mensual de \$ 428.403.00 M. Cte., para un total adeudado de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$11'466.252,00) M./Cte.

Que la arrendataria incurrió en mora por el solo retardo en los pagos.

Que en el contrato de arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2018, en su cláusula novena, se estipuló una cláusula penal como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones por la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Que la demandada no efectuó los pagos desde la suscripción del contrato de arrendamiento, esto es desde el 5 de octubre de 2018 y a partir de esta fecha, se constituyó en mora.

Que la arrendataria YANETH COCOMA JIMENEZ se niega a cancelar la deuda y a entregar el inmueble, tanto así que hoy lo pretende mostrar ante la comunidad de su propiedad; por lo que estando en mora la arrendataria, tiene derecho a iniciar esta acción restitutoria.

Con la demanda se aportaron las siguientes.



#### PRUEBAS:

1. Copia del contrato de arrendamiento referenciado.
2. Certificado de tradición 355-21323.
3. Escritura pública 1193, de 5 de octubre de 2017.

#### TRAMITE DE LA DEMANDA:

Por auto de fecha 25 de enero de 2021 se admitió la demanda y se notificó a la demandada personalmente quien guardó silencio.

#### CONSIDERACIONES:

En primer lugar hay que decir que, este Despacho le está atribuida la competencia para conocer de este asunto, dada la cuantía de la acción y el lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución en Carrera 13 N°8-40 barrio Las Brisas del municipio de Chaparral; así mismo, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen, luego de dar lectura al contrato de arrendamiento arrojado al plenario.

El contrato de arrendamiento se define es un documento en el cual una de las partes denominada arrendador cede el uso de su propiedad a otro sujeto que es conocido como arrendatario. Esto, a cambio del pago periódico durante el término de dicho acuerdo, el cual tiene que estar revestido de tres elementos fundamentales cuales son, capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre el demandante DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO y la demandada YANETH COCOMA JIMENEZ está revestido de tales características y por ende, constituye ley para los contratantes, de acuerdo con lo señalado en el art. 1602 del C. C., debiendo ser cumplido en todas y cada una de sus partes.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, lo que impone al arrendador dar el bien al arrendatario para su uso y goce y al arrendatario le impone el pago de los cánones de arrendamiento, aportando al proceso las constancias respectivas que acrediten el pago.

Ahora, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece: "Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución."

Como ya se indicó, la demanda se fundamenta en el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento y, durante el término del traslado, la demandada, a pesar de haber sido informada de la existencia del proceso, no formuló ninguna clase de oposición a lo pretendido por el demandante, se impone como norma de derecho, la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, por ser ésta una disposición legal y por ende se reputa como de obligatorio cumplimiento.

Por lo manifestado, se tiene por cumplida la causal de terminación del contrato de arrendamiento que motiva la demanda.

En razón y mérito de lo expuesto, EL Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral Tolima, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

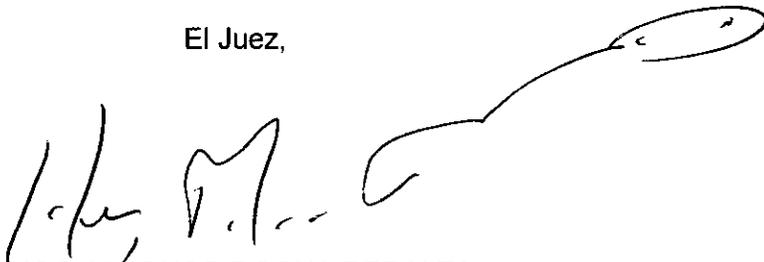
RESUELVE:

- 1 Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre DARIO FERNANDO PEREZ RIAÑO, como arrendador y la señora YANETH COCOMA JIMENEZ, como arrendataria, existió un Contrato de Arrendamiento de fecha 5 de octubre de 2018 con la señora YANETH COCOMA JIMENEZ, en su calidad de Arrendataria, del bien inmueble urbano ubicado en la Carrera 13 N°8-40 barrio Las Brisas del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública de Compraventa con Pacto de Retroventa N°1193 de fecha 5 de octubre de 2017 de la Notaría Única de Chaparral (T).
  
- 2 Como consecuencia de lo anterior, la demandada deberá restituir y entregar al demandante el bien descrito materia del contrato, para lo cual contará con el término de cinco (5) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia; de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde Municipal de Chaparral Tolima, con facultades para subcomisionar, una vez la parte demandante informe al Despacho del incumplimiento del arrendador, sin que sea necesario auto que así lo disponga.  
No se faculta para, eventualmente practicar pruebas, ni resolver oposición a la entrega del bien.
  
- 3 CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de 500.000. M. Cte.

Líquidese por secretaria las costas.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,



HUGO ALFONSO ROCHA PERALTA.