



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

SENTENCIA No. 011

RADICACIÓN No. 76-834-40-03 -007- 2020-00210-00

PROCESO: VERBAL SUMARIO – Restitución de Inmueble Arrendado

DEMANDANTE: **LINA VANESSA SANCHEZ BECERRA**

DEMANDADA: **NANCY VARGAS CASTAÑO**

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Tuluá - Valle del Cauca, primero (1º) de febrero dos mil veintiuno (2021).

Decídase el proceso Verbal Sumario – Restitución de inmueble arrendado –, propuesto a través de apoderado judicial por la señora **LINA VANESSA SÁNCHEZ BECERRA** identificada con la cédula de ciudadanía No. **66.980.166**, en contra de **NANCY VARGAS CASTAÑO** con cédula de ciudadanía No **31.193.930**.

1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Entre la señora **LINA VANESSA SÁNCHEZ BECERRA**, en su condición de arrendadora y **NANCY VARGAS CASTAÑO**, como arrendataria, fue celebrado contrato de arrendamiento de inmueble para prestar servicios educativos, dicho inmueble se encuentra ubicado en la **Carrera 25 No. 22-76 / 22-84** de este municipio donde funciona el Colegio Rafaela Correa, según consta en el contrato, suscrito el día **20 de marzo de 2019**, aportado como prueba a este proceso, conviniendo un canon mensual de **\$ 1.000.000,00**, los cuales debían ser cancelados los doce (12) primeros días de cada período mensual anticipado a través de una consignación del Banco Davivienda a nombre de **LINA VANESSA SANCHEZ BECERRA** en la cuenta de ahorro No. 216000293128, debiendo enviar el comprobante de la transacción al correo mauro.jaramilloa@hotmail.com, por un término de un año, contado desde el 1º de abril de 2019 hasta el día 31 de marzo de 2020, prorrogable automáticamente por períodos iguales.

Indicó la demandante a través de su apoderado, que el arrendatario ha incumplido con los cánones de arrendamiento, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda los comprendidos desde:

1. Marzo de 2020 por \$ 1.000.000,00
2. Abril de 2020 por \$ 1.000.000,00
3. Mayo de 2020 por \$ 1.000.000,00
4. Junio de 2020 por \$ 1.000.000,00
5. Julio de 2020 por \$ 1.000.000,00
6. Agosto de 2020 por \$ 1.000.000,00

Por lo anterior y conforme a lo establecido en la cláusula octava del referido contrato, en la que se estableció que el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones, sería causal de terminación y la posibilidad exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio, ni de los requerimientos previstos en la Ley, a los cuales renunciaron los arrendatarios, pactándose para este tipo de situaciones una cláusula penal.

2. PRETENSIONES



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

Pretende el demandante que se declare terminado el contrato de **ARRENDAMIENTO** suscrito entre la señora **LINA VANESSA SÁNCHEZ BECERRA**, en su condición de arrendadora y **NANCY VARGAS CASTAÑO**, como arrendataria respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 25 No. 22-76 / 22/84** de este municipio, consignado en documento suscrito entre las partes que intervienen en este proceso.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble de propiedad de la demandante, de no proceder a la entrega del inmueble por parte del demandado, dentro de la ejecutoria de la sentencia, directamente por este Juzgado se practique la diligencia de lanzamiento, que no sea escuchado el demandado, hasta tanto cancele los cánones adeudados y se le condene en costas.

3. TRÁMITE

Presentada la demanda, dentro del término legal, una vez subsanada, se procedió con su admisión a través del **Auto Interlocutorio No. 1470 del 09 de septiembre de 2020** -folio 21-, se ordenó notificar a la arrendataria.

Teniendo en cuenta que la admisión de esta demanda, se dio bajo las disposiciones del Decreto Reglamentario 806 de 2020, lo primero fue que el demandante se le inadmite la demanda entre otras falencias para que enviara al correo electrónico de la institución educativa Rafaela Correa, la copia de la demanda, con la subsanación.

Luego, la diligencia de notificación personal a la demandada, se llevó acabo conforme lo dispuesto en el artículo 8 del citado Decreto legislativo, el día 16 de septiembre de 2020 al correo electrónico que aparece en el contrato suscrito, cuyo término venció el 02 de octubre de 2020, dejando transcurrir el tiempo sin que consignará el valor de los cánones adeudados y sin que ejercer el derecho a la defensa.

4. CONSIDERACIONES.

4.1. Problema Jurídico.

Una vez analizados los hechos narrados y probados, esta instancia deberá determinar, si la demandada **NANCY VARGAS PATIÑO** incurrió en mora de los cánones adeudados

1. Marzo de 2020 por \$ 1.000.000, 00
2. Abril de 2020 por \$ 1.000.000, 00
3. Mayo de 2020 por \$ 1.000.000, 00
4. Junio de 2020 por \$ 1.000.000,00
5. Julio de 2020 por \$ 1.000.000,00
6. Agosto de 2020 por \$ 1.000.000,00

Tal como lo expresó la demandante, como consecuencia se deberá declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Presupuestos Procesales.

No merecen ningún reparo, pues no sólo se aportó el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del Artículo 384 del Código



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

General del Proceso, sino que se cumplieron los demás requisitos de manera satisfactoria; las partes son capaces; este Juzgado es el competente, no sólo por la cuantía, sino también, en razón del territorio, según lo previsto en el numeral 7 del Art. 28 del Código General del Proceso.

Legitimación en la causa

Se encuentran legitimados en la causa, tanto la demandante señora **LINA VANESSA SÁNCHEZ BECERRA**, puesto que como arrendadora, es quien puede solicitar la restitución del inmueble ocupado por la demandada y ésta a su vez, es la persona a quien la Ley señala como aquellas en cuya cabeza se encuentra la obligación correlativa al derecho invocado por la demandante.

4.2. La Acción.

La definición legal del contrato de arrendamiento la encontramos en el Art. 1973 del C. C. y, que reza:

"El arrendamiento es un contrato en que 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".

La anterior definición del contrato de arrendamiento, indica que son de su esencia, de un lado, la cosa, cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra; y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. Y, de este contrato, nace entonces para el arrendatario el derecho a gozar de la cosa arrendada. Por lo tanto, las obligaciones del arrendador deben ser de tal naturaleza que tiendan a satisfacer ese fin. Precisamente, en tal sentido consagra el artículo 1982 del Código Civil, como principales obligaciones de la **arrendadora**, las de: *entregar la cosa; mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y, librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.* En cuanto a la **arrendataria** la obligación principal es *pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato.* (Art. 2000 C.C.).

4.2.1. Incumplimiento del contrato: falta o mora en el pago de la renta.

La causal esgrimida por el demandante, es **MORA** en el pago de varios de los cánones de arrendamiento.

Al respecto dijo la C. S. de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia de junio de 1.963 que:

"Es principio general de derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos integra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa, la efectividad dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido."

El inciso 1º del Artículo 2000 del C. Civil dispone entre las obligaciones del arrendatario, la de pagar el canon, precio o renta, pago éste que se realizará en el período dispuesto por el Artículo



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

2002 ibídem, reafirmado por el Artículo 9º de la Ley 820 de 2003, o sea "**dentro del primer día en que principie cada periodo mensual, por anticipado**".

El pago efectivo, "*es la prestación de lo que se debe*", según el artículo 1626 del Código Civil, y de todo lo que se debe, no de una parte. El pago debe hacerse de conformidad con lo pactado, y el deudor no puede obligar a su acreedor a que reciba por partes lo que se le debe (artículos 1627 y 1649 del C.C.).

Además, el incumplimiento en cualquiera de sus formas, produce la inejecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia acarrea una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

Se itera que la regla general para que se presente la mora, según el Artículo 1608 del C. C., es el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales en la forma pactada, esto es, lo que conoce como mora automática sin necesidad de reconvencción al deudor en virtud de la derogatoria del artículo 2035 ibídem, y la renuncia de la arrendataria a los requerimientos judiciales o extrajudiciales en su cláusula **4ª**, folio **3**, bastando el incumplimiento en la entrega del canon mensual para exigir la restitución del inmueble, pese lo cual y siendo la demandada concedora de tal advertencia, omitieron cancelar la obligación dando origen a la restitución del inmueble.

La causal alegada para impetrar la restitución del inmueble, la ha hecho consistir el promotor de la súplica en que la arrendataria señora **NANCY VARGAS PATIÑO**, han incumplido el contrato de arriendo, al no cancelar los cánones de arrendamiento desde el mes de Marzo de 2020 por \$ 1.000.000, oo, Abril de 2020 por \$ 1.000.000, oo, Mayo de 2020 por \$ 1.000.000, oo, Junio de 2020 por \$ 1.000.000,oo, Julio de 2020 por \$ 1.000.000,oo, Agosto de 2020 por \$ 1.000.000,oo.

La demandada fue notificada el **16 de septiembre de 2020**¹, a través del correo electrónico, quien, dentro del término conferido, no realizó la consignación de los valores adeudados, ni ejerció el derecho a la defensa, no existió oposición a las pretensiones de la demandante, por lo que consecuente con este hecho, se ordenará terminación del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de este proceso.

Se hace claridad que se concederá a la parte demandada el término de 15 días para que haga entrega voluntaria del inmueble, lo anterior teniendo en cuenta que en el inmueble funciona una institución educativa.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ VALLE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

6. RESUELVE:

¹ Folio 22 lb



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA
Calle 26 No. 24-81 Edificio La Nancy, oficina 205

PRIMERO.- DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento que ha venido rigiendo entre las partes vinculadas al presente proceso, por incumplimiento de la demandada **NANCY VARGAS CASTAÑO** con cédula de ciudadanía No **31.193.930**, por no cancelar los cánones los cánones de arrendamiento desde el mes de Marzo de 2020 por \$ 1.000.000, oo, Abril de 2020 por \$ 1.000.000, oo, Mayo de 2020 por \$ 1.000.000, oo, Junio de 2020 por \$ 1.000.000,oo, Julio de 2020 por \$ 1.000.000,oo, Agosto de 2020 por \$ 1.000.000,oo.

SEGUNDO. - ORDENAR a la demandada **NANCY VARGAS CASTAÑO** con cédula de ciudadanía No **31.193.930**, la restitución del inmueble arrendado, ubicado en la **Carrera 25 No. 22-76 / 22/84** de este municipio, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia a la demandante **LINA VANESSA SÁNCHEZ BECERRA**.

TERCERO.- Si no se acatare lo anterior, se **ORDENA** desde ahora el lanzamiento del demandado. Para tal efecto, **DELEGAR** a la **INSPECCIÓN DE COMISIONES CIVILES** de esta ciudad, librándose el correspondiente despacho comisorio.

CUARTO.- CONDENAR al demandado a pagar al demandante las costas del proceso. Tásense, por secretaría incluyendo las agencias en derecho fijadas en un salario mínimo mensual vigente (\$ 908.526,oo), de conformidad con lo establecido en el acuerdo No. PSAA16-10554, Agosto 5 de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez

DIEGO VICTORIA GIRÓN

Radicación 2020-00210-00 Sentencia No 011

<p>JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL TULUÁ - VALLE DEL CAUCA</p> <p>Hoy <u>02 FEB 2021</u> se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO VIRTUAL No. <u>016</u>.</p> <p>LUIS ALEJANDRO VILLALBA DUQUE Secretario</p>
--