



San Andrés, Isla, Trece (13) de Junio de Dos Mil Veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTES: MAITE JANET CHOW RIOS, GLORIA INGRID
CHOW RIOS, NORMAJIN CHOW RIOS,
NIZA
CHOW
ALEGRIA CHOW RIOS, HARDING ELVIS
RIOS Y SPENCER FRANCISCO CHOW
DEMANDADO: MISAEL ANTONIO RAMIREZ ZABALETA
RADICADO: 88001-4003-003-2021-00175-00
SENTENCIA No: 00066-2022

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** dentro del presente proceso VERBAL de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** incoado por los señores **MAITE JANET CHOW RIOS, GLORIA INGRID CHOW RIOS, NORMAJIN CHOW RIOS, NIZA ALEGRIA CHOW RIOS, HARDING ELVIS CHOW RIOS Y SPENCER FRANCISCO CHOW RIOS** a través de apoderado especial Doctor **ALAIN LEVER WILLIAMS** contra **MISAEL ANTONIO RAMIREZ ZABALETA**, con fundamento con lo establecido en el numeral 3º del Artículo 384 del C. G. del P..

II. ANTECEDENTES

La parte demandante, a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, solicitando que mediante sentencia judicial se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **MAITE JANET CHOW RIOS** y **MISAEL ANTONIO RAMIREZ ZABALETA**, consecuentemente se ordene la restitución del inmueble arrendado (local comercial), ubicado en el sector de "PUTTY HILL", carretera a San Luis, el cual se encuentra distinguido con los siguientes linderos y medidas: NORTE: Linda con terreno del señor Harding Chow, en extensión de Treinta y Tres metros con Diez centímetros (33:10 mtrs); SUR: Linda con acceso vecinal, en extensión de Treinta y Cinco metros con Treinta centímetros (35:30 mtrs); ESTE: Linda con la vía pública (callejón), en extensión de Once metros con sesenta y cinco centímetros (11:65 mtrs); y por el OESTE: Linda con propiedad que fue de Harding Chow, en extensión de Diez metros con Veinticinco centímetros (10:25 mtrs).

Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que el demandado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, por el no pago del valor de los meses de Junio y Julio 2021.

Que, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario, durante la ejecución del contrato, se declare la terminación del contrato de arrendamiento, el cual fue pactado entre la señora **MAITE JANET CHOW RIOS** y **MISAEL ANTONIO RAMIREZ ZABALETA**.



Página 2. **Sentencia No.- 00066- 2022** Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.
Promovido por MAITE JANET CHOW RIOS, GLORIA INGRID CHOW RIOS, NORMAJIN CHOW RIOS, NIZA
ALEGRIA CHOW RIOS, HARDING ELVIS CHOW RIOS Y SPENCER FRANCISCO CHOW RIOS contra MISAEEL
ANTONIO RAMIREZ ZABALETA.
Rad. No. 88001-4003-003-2021-00175-00

Que se ordene al demandado la restitución del inmueble arrendado (local comercial), ubicado en el sector del "PUTTY HILL", carretera a San Luis, el cual se encuentra distinguido con los siguientes linderos y medidas: NORTE: Linda con terreno del señor Harding Chow, en extensión de Treinta y Tres metros con Diez centímetros (33:10 mtrs); SUR: Linda con acceso vecinal, en extensión de Treinta y Cinco metros con Treinta centímetros (35:30 mtrs); ESTE: Linda con la vía pública (callejón), en extensión de Once metros con sesenta y cinco centímetros (11:65 mtrs); y por el OESTE: Linda con propiedad que fue de Harding Chow, en extensión de Diez metros con Veinticinco centímetros (10:25 mtrs)

Que en el evento en que el demandado no realice la restitución del inmueble en el plazo determinado por la señora Jueza al interior de este proceso, se proceda a ordenar el lanzamiento ante las autoridades competentes para efectos de recuperar la tenencia del bien inmueble por parte de mi poderdante.

Al libelo introductor se anexo como prueba:

*Contrato de arrendamiento de fecha 1º de Julio 2014

*poder para actuar otorgado por la demandante

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha Diecisiete (17) de Agosto de 2021, se resolvió admitir la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado. (Fl.32 Cdo. Ppal.).

El día 19 de Agosto del año 2021, se envió, por parte del apoderado, la notificación personal al demandado, enviada al correo electrónico personal aportado al proceso, en el cual se le aporó oficio de notificación, auto admisorio, la demanda con sus anexos y certificado de matrícula mercantil (Fls.07, 07.1., 07.2., 07.3., y 07.4, Cdo. Ppal. electrónico).

Mediante correo electrónico de fecha 30 de septiembre del año 2021 se aportó poder otorgado por el demandante a la Doctora Raquel Williams Salazar, y solicito copias del proceso. (Fls.11 y 11.1. Cdo. Ppal. electrónico).

Mediante No.0334-2021 de fecha 8 de octubre de 2021 se reconoció personería y se ordenó expedir las copias solicitadas. (Fls.13 Cdo. Ppal. electrónico).

A folio 14 del cuaderno principal electrónico se encuentra la constancia del envío del proceso vía correo electrónico a la apoderada del demandado.

Dentro de la oportunidad legal no se contestó la demanda, habida cuenta de la notificación.

De acuerdo a lo anterior, y de conformidad con el numeral 3º del Artículo 384 C. G. del P., se procederá a dictar sentencia de restitución, toda vez que revisado el plenario no ha habido oposición en este asunto; sin que haya lugar a decreto oficioso de pruebas.



Página 3. **Sentencia No.-00066- 2022** Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.
Promovido por MAITE JANET CHOW RIOS, GLORIA INGRID CHOW RIOS, NORMAJIN CHOW RIOS, NIZA ALEGRIA CHOW RIOS, HARDING ELVIS CHOW RIOS Y SPENCER FRANCISCO CHOW RIOS contra MISAEEL ANTONIO RAMIREZ ZABALETA.
Rad. No. 88001-4003-003-2021-00175-00

Así las cosas y al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a pronunciarse de fondo, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

El arrendamiento como contrato nominal ha sido entendido como aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación, un precio determinado. Aquella parte se llama arrendador y ésta arrendatario.

Las partes deben cumplir, además de los requisitos para la celebración de todo contrato, establecidos en el Artículo 1502 del C.C., los propios de esta clase de negocio jurídico, esto es, determinar el objeto dado en arriendo y el precio por el tiempo del uso y goce del mismo. Tenemos entonces que se trata de un contrato bilateral, consensual, oneroso, de tracto sucesivo y conmutativo.

De acuerdo con ello, existe como obligación del arrendador luego de entregar la cosa dada en arriendo, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada (art. 1982 num.2 del C.C.); mientras que el arrendatario tiene el deber de pagar el canon o renta en la época acordada. -

Con respecto a las características que nos interesan para el caso sometido a decisión, tenemos que es un contrato consensual, es decir que se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

En el caso sub examine, del contrato de arrendamiento aportado con el libelo introductor (Fl. 3 del expediente electrónico.), se advierte claramente la existencia de la relación contractual entre la demandante, en calidad de arrendadora y en representación de los herederos del señor CROWELL SPENCER CHOW WONG-tal como se aportó con la demanda- y el demandado, en condición de arrendatario.

Ahora bien, en aras de discusión, observa el Despacho que dentro del plenario la parte demandada no contestó la demanda, no haciendo uso de su derecho de contradicción, y habiendo sido debidamente notificado, tan es así que mediante proveído datado 08 de Octubre de 2021, se le reconoció a la Dra. RAQUEL SOFÍA WILLIAMS SALAZAR, como apoderada judicial del demandado MISAEEL ANTONIO RAMÍREZ ZABALETA, enviándole el respectivo link contentivo del proceso electrónico, en correo de fecha 20 de octubre de 2021 a las 12:01pm, sin que la misma contestara la demanda o se opusiera a las pretensiones de alguna manera.

Así las cosas, el Despacho no cuenta con otros elementos de juicio que permitan desvirtuar el citado negocio jurídico, siguiendo lo rituado en el



Página 4. **Sentencia No.-00066- 2022** Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.
Promovido por MAITE JANET CHOW RIOS, GLORIA INGRID CHOW RIOS, NORMAJIN CHOW RIOS, NIZA ALEGRIA CHOW RIOS, HARDING ELVIS CHOW RIOS Y SPENCER FRANCISCO CHOW RIOS contra MISAEL ANTONIO RAMIREZ ZABALETA.
Rad. No. 88001-4003-003-2021-00175-00

numeral 3º, del Artículo 384 del C. G. del P., se accederá a las pretensiones de la parte demandante, presumiendo por ciertos los hechos de la demanda susceptibles de confesión, ante la no contestación de la demanda, conforme lo establece nuestro ordenamiento jurídico procesal. Por lo cual, se decretará la terminación del contrato por pago inoportuno o mora en el pago de las mensualidades de arrendamiento de los meses de junio y julio de 2021, por la realización de mejoras sin el consentimiento previo y escrito, así como destinar un local comercial a usos diferentes a los pactado; al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, así como los intereses moratorios desde el 1º de junio de 2021, hasta que se realice el pago total de la obligación, e igualmente se condenará al pago de \$1 '290.000, por concepto de clausula penal contenida en la cláusula décima segunda del contrato de arrendamiento de local comercial; se ordenará la restitución en cabeza de los demandantes del inmueble objeto del presente asunto, para lo cual se comisionará a la Gobernación Departamental para que en sus Funciones de Alcaldía realice la diligencia de entrega y condenará en costas a la parte vencida.

En consecuencia, al tenor del Artículo 2005 del C.C. el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento, debiéndola restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En mérito de lo anteriormente expuesto,

El Juzgado Tercero Civil Municipal de San Andrés, Isla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: Decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora **MAITE JANET CHOW RIOS** en calidad de arrendadora y en representación de los herederos del señor CROWELL SPENCER CHOW WONG y **MISAEL ANTONIO RAMIREZ ZABALETA** en calidad de arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio y julio de 2021, por la realización de mejoras sin el consentimiento previo y escrito, así como destinar un local comercial a usos diferentes a los pactados, conforme se expresó en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Ordénesele al señor **MISAEL ANTONIO RAMIREZ ZABALETA**, la restitución de un inmueble arrendado, (local comercial), ubicado en el sector del "PUTTY HILL", carretera a San Luis, el cual se encuentra distinguido con los siguientes linderos y medidas: NORTE: Linda con terreno del señor Harding Chow, en extensión de Treinta y Tres metros con Diez centímetros (33:10 mtrs); SUR: Linda con acceso vecinal, en extensión de Treinta y Cinco metros con Treinta centímetros (35:30 mtrs); ESTE: Linda con la via publica (callejón), en extensión de Once metros con sesenta y cinco centímetros (11:65 mtrs); y por el OESTE: Linda con propiedad que fue de Harding Chow, en extensión de Diez metros con Veinticinco centímetros (10:25 mtrs)

Parágrafo: Comisionese a la Gobernación del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina con funciones de alcaldía para la diligencia pertinente, de acuerdo a la facultad conferida por el Inciso 3º del Art. 38 del C. G. del P..



Página 5. **Sentencia No.-00066- 2022** Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.
Promovido por MAITE JANET CHOW RIOS, GLORIA INGRID CHOW RIOS, NORMAJIN CHOW RIOS, NIZA ALEGRIA CHOW RIOS, HARDING ELVIS CHOW RIOS Y SPENCER FRANCISCO CHOW RIOS contra MISAEL ANTONIO RAMIREZ ZABALETA.
Rad. No. 88001-4003-003-2021-00175-00

TERCERO: Condénesele al demandado al pago por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, así como los intereses moratorios causados desde el 1º de junio de 2021, hasta la fecha en que se efectúe el pago total de la obligación.

CUARTO: Condénese al señor MISAEL ANTONIO RAMÍREZ ZABALETE, al pago de Un millón doscientos noventa mil pesos (\$1'290.000), por concepto de clausula penal contenida en la cláusula décima segunda del contrato de arrendamiento de local comercial.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada. Tásese por Secretaría, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de CIENTO SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L (\$107.500.00).

SEXTO: Hágase las anotaciones en las plataformas virtuales correspondientes y en los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA**

//CCGaviriaH

Firmado Por:

**Ingrid Sofia Olmos Munroe
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
San Andres - San Andres**

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: **d4b39755771a7175b1b0a13d264e9a098f8371b2161d4414229fff7933840593**

Documento generado en 13/06/2022 02:39:18 PM

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