



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Chía, treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
REFERENCIA: 251754003003-2021-00108
DEMANDANTE: ADRIANA MUNERA BELMONTE
DEMANDADO: JORGE ALEXANDER HOYOS
SENT. ANTICIPADA: 83

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia anticipada, 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 ADRIANA MUNERA BELMONTE, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra del señor JORGE ALEXANDER HOYOS RODRIGUEZ, 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 ADRIANA MUNERA BELMONTE, como arrendador y JORGE ALEXANDER HOYOS RODRIGUEZ, como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 16-64 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.- De igual forma, que se condene, al pago de los cánones adeudados, la cláusula penal y las procesales costas, a la parte demandada.

La causal de restitución invocada, se fundamentó en la Mora en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2019.

III. ACTUACION PROCESAL

Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 18 de marzo de 2021, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días.

Contestación y excepciones

La parte demandada fue notificada del auto admisorio de la demanda, conforme a los artículos 291 del Código General del Proceso y 8° del decreto 806 de 2020, término dentro del cual guardó silencio.

IV. CONSIDERACIONES

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.

Ahora bien, en el caso *sub examine*, revisada de manera oficiosa la actuación, en virtud del principio de que lo 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.

Así bien, apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentó contrato de arrendamiento suscrito por las partes, la señora ADRIANA MUNERA BELMONTE, como arrendador y el señor JORGE ALEXANDER HOYOS RODRIGUEZ, como arrendatario, acta de conciliación elaborada ante el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Chía y dos declaraciones extraprocesales. 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.

De otra parte, el extremo activo esgrime como causal de restitución la MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, desde el mes de septiembre de 2019, situación que no fue controvertida por el demandado, pues como se dejó de presente, no contesto la demanda.

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

De igual forma, encuentra el Despacho precedente ordenar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, así como de la cláusula penal, esto, por cuanto el contrato de arrendamiento así lo estipuló en su cláusula decima segunda, 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.”; cómo podemos ver, en el presente caso, las partes acordaron, la exigen de ambas prerrogativas, por lo que, como se dijo, es procedente conceder el pago de los cánones, junto con lo pacto como clausula penal.

Sin embargo, el pago de los cánones se ordenara solo hasta la fecha del 17 de marzo de 2021, esto atendiendo a lo manifestado por la parte actora, en escrito que obra a folio 38 del expediente, en donde informó que el demandado había abandona el bien inmueble objeto de la presente controversia, dejando las llaves en la vecindad, motivo por el cual, la arrendadora había procedido a recoger las mismas, para verificar el estado del inmueble. De igual forma, con base en lo anterior, no se ordenada la restitución, por no haber lugar a ello.

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 ADRIANA MUNERA BELMONTE, como arrendadora y el señor JORGE ALEXANDER HOYOS RODRIGUEZ, como arrendatario, desde el 17 de marzo de 2021, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 16-64 del municipio de Chía, Cundinamarca.

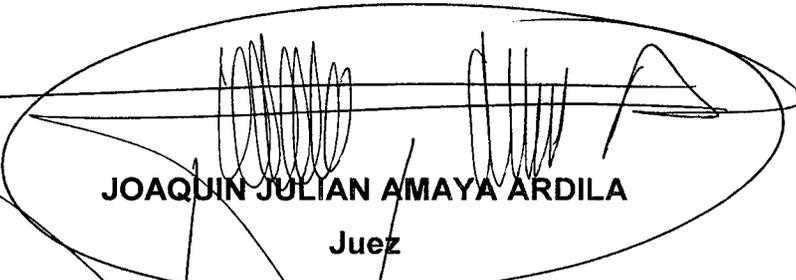
SEGUNDO: Sin lugar a ordenar la restitución del inmueble, por las razones expuestas en la parte motiva.

TERCERO: Se condena a la parte demandada al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, según lo solicitado en la demanda, esto es, desde el mes de septiembre de 2019, hasta el 17 de marzo de 2021. Suma de dinero que deberá ser cancelada en el término de diez (10) días, previa liquidación de las sumas adeudadas.

CUARTO: Se condena al pago de la cláusula penal pactada, por el incumplimiento acá dispuesto, en el equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de incumplimiento, esto es, a septiembre de 2019. Suma de dinero que deberá ser cancelada en el término de diez (10) días.

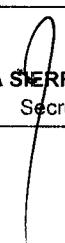
SEXTO: Se condena en costas a la parte demandada. Por secretaría liquidense y para ello se señala como agencias en derecho la suma de \$1.044.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en
ESTADO No.082, hoy **01 OCT. 2021** 08:00 a.m.


LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaría

DFAE