



## JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

San Roque, Antioquia, diecinueve de abril de dos mil veinticuatro

Proceso	VERBAL-RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	LUZ ASTRID HERNANDEZ ARBOLEDA Y BRYAN HERNANDEZ CANO
Demandada	GLADYS MARIA GUERRA
Radicado	05 670 40 89 001 2024-00013-00
Instancia	UNICA
Decisión	Sentencia que declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restituir inmueble
Sentencia	General N° 40 V.S 01

Corresponde desatar la Litis, mediante sentencia de única instancia en el presente proceso de Restitución de inmueble arrendado, que conoce este Despacho judicial en virtud de los factores de competencia, y sin que se observe ninguna causal que invalide lo actuado, constatando el cumplimiento de los presupuestos procesales.

### DE LAS PARTES

Comparece como activa los señores LUZ ASRTID HERNANDEZ ARBOLEDA y BRYAN HERNANDEZ CANO, mediante apoderado judicial, en contra de la señora GLADYS MARIA GUERRA.

## HECHOS

El 26 de noviembre de 2022, mediante CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, celebrado en este municipio, los señores LUZ ASRTID HERNANDEZ ARBOLEDA y BRYAN HERNANDEZ CANO, entregaron en arrendamiento a la señora GLADYS GUERRA, el siguiente bien inmueble: Una casa principal finca la Mancha, vereda Santa Teresita parte baja, San Roque, Antioquia, destinado para el uso de vivienda de la arrendataria y la de su familia, con la siguiente descripción, cabida y linderos: el espacio a arrendar es la vivienda principal de la finca, la cual se compone de la vivienda y la caballeriza ubicada al costado izquierdo, con aprovechamiento de los corrales y caminos de ingresos, para parquear las motos de las que son dueña la arrendataria y su familia, por el término de cinco meses y cinco días, a partir del 26 de noviembre de 2022, hasta el 30 de abril de 2023.

El inmueble se encuentra inmerso dentro de otro de mayor extensión denominado "*Finca La Mancha*", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 026 – 11691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo, Antioquia, cuyos linderos generales y demás especificaciones contenidas en la escritura pública N.º 63 del 16 de enero de 2012, otorgada en la Notaría Única de Caldas, Antioquia.

El canon de arrendamiento se pactó en quinientos (\$500.00), de manera anticipada durante los primeros cinco (5) días al vencimiento de cada periodo, en efectivo, al arrendador y que, de no ser así, se entenderá que la arrendataria ha incurrido en mora y deberá pagar los intereses moratorios correspondientes.

La demandada no cumplió con el pago de los correspondientes cánones de arrendamiento, encontrándose en mora desde inicio de la ejecución del contrato hasta la presentación de la demanda, los arrendatarios solicitaron la restitución del inmueble.

A la fecha de presentación de la demanda, la señora GLADYS GUERRA, no había cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento.

## PRETENSIONES

Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 26 de noviembre de 2022, entre los señores LUZ ASTRID HERNANDEZ ARBOLEDA y BRYAN HERNANDEZ CANO, con la señora GLADYS MARIA GUERRA, en torno al inmueble descrito en el hecho primero de esta demanda, esto es, inmueble que se encuentra inmerso dentro de otro de mayor extensión denominado "*Finca La Mancha*", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 026 – 11691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo – Antioquia, cuyos linderos generales y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública N.º 63 del 16 de enero de 2012, otorgada en la Notaría Única de Caldas – Antioquia, que corresponde a una casa principal finca la Mancha, vereda Santa Teresita parte baja, San Roque, Antioquia, destinado para el uso de vivienda de la arrendataria y la de su familia, que consiste en la vivienda principal de la finca, la cual se compone de la vivienda y la caballeriza ubicada al costado izquierdo, con aprovechamiento de los corrales y caminos de ingresos, para parquear las motos de las que son dueña la arrendataria y su familia, por la no cancelación del canon de arrendamiento por parte de la arrendataria, señora GLADYS MARIA GUERRA, obligación que se haya expresamente mencionada en la Ley 820 de 2003 y en el Código Civil.

Que consecuente con lo anterior, se condene a la demandada a restituir el bien inmueble objeto del proceso a favor de la parte demandante.

Que en el evento que la demandante no cumpla con la restitución del bien inmueble, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a la parte demandante.

Por último, que se condene en costas.

## TRAMITE

Mediante auto del 14 de febrero de 2024, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella y sus anexos por el término de diez (10) días, para contestar la demanda (artículo 391 inciso 5º del CGP) y como a la parte demandada se le había enviado copia de la demanda y anexos, tal como se observa en los documentos allegados con el libelo introductorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6º

de la Ley 2213 de 2022, se ordenó entonces que la notificación a la señora GLADYS MARIA GUERRA, se hiciera enviando copia del auto que admitió la demanda, lo que efectivamente se hizo y de lo cual obra constancia en el proceso, esto es, que recibió copia del auto el 24 de febrero de 2024, la señora GLADYS MARIA GUERRA, en la finca LA MANCHA, vereda SANTA TERESA PARTE BAJA, de este municipio de San Roque, Antioquia, por parte de la empresa de mensajería INTER RAPIDISIMO.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Competencia**

Es competente este Despacho para conocer del presente asunto, en virtud del numeral 1 del artículo 18 del CGP.

### **2. Presupuestos**

- a) Que exista una relación jurídica de índole sustancial entre las partes, sin que interese la naturaleza o clase del acto que la origine, en cuya virtud una de ellas haya recibido la tenencia de un bien. Esta formalidad es presupuesto principal, porque si de la relación sustancial debatida entre las partes no emana la tenencia, sino otra calidad, como es la posesión o la propiedad, la vía procesal indicada es diferente, pues será un posesorio o reivindicatorio.
- b) Que en el proceso se pretenda obtener la restitución o el recibo del bien que una de las partes tiene en su poder. Se emplean los vocablos restitución y recibo-que corresponden a los empleados por la norma-para designar las dos pretensiones que pueden hacerse valer en el proceso de tenencia, que son comunes a cualquier clase de relación material que las origine. La restitución se refiere a cuando la parte que otorga la tenencia del bien reclama su devolución; mientras que la de recibo, a la inversa, ocurre si quien tiene el bien en su poder solicita que se le reciba.

Los mencionados presupuestos se cumplen en el presente proceso, como quiera que existe una relación sustancial entre los señores LUZ ASTRID HERNANDEZ ARBOLEDA y BRYAN HERNANDEZ CANO y la señora GLADYS MARIA GUERRA, quien tiene la calidad de arrendataria, derivada

del contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 26 de noviembre de 2022. La pretensión principal de los demandantes es la restitución del bien inmueble del cual se otorgó la tenencia.

### **3. De la causal de restitución**

Las causales que estructuran la restitución del inmueble arrendado pueden dividirse en dos grupos: *comunes e individuales*. Las comunes son las que obran en todo el contrato de arrendamiento, es decir, sin consideración a la clase del bien, mueble o inmueble sobre el que recaigan, ni a su localización, esto es, rural o urbano, y se concretan en este caso a que la demandada, no ha cancelado los cánones de arrendamiento correspondiente desde el inicio de la ejecución del contrato, esto es, desde el 26 de noviembre de 2022.

Teniendo en cuenta lo anterior, se decretará la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes trabadas acá en la Litis, el 26 de noviembre de 2022, por el incumplimiento de la arrendataria en cuanto a las obligaciones de pago oportuno de cánones de arrendamiento.

En tal sentido, se deberá condenar en costas a la parte demandada, conforme el artículo 361 del CGP, según la tarifa fijada para esta clase de procesos por parte del Consejo Superior de la Judicatura- Sala Administrativa, según los Acuerdos 1887 de junio 27 de 2003 y 2222 de diciembre 10 de 2003, por medio de los cuales se establecieron y modificaron respectivamente las tarifas de agencias en derecho.

Como Agencias en derecho, se fija la suma de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000.00), a cargo de la parte demandada. Inclúyase en la liquidación de costas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ROQUE, ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 26 de noviembre de 2022, entre los señores LUZ ASRTID HERNANDEZ ARBOLEDA y BRYAN HERNANDEZ CANO y la señora GLADYS MARIA

GUERRA, respecto a: *Una casa principal finca la Mancha, vereda Santa Teresita parte baja, San Roque, Antioquia, destinado para el uso de vivienda de la arrendataria y la de su familia, que consiste en la vivienda principal de la finca, la cual se compone de la vivienda y la caballeriza ubicada al costado izquierdo, con aprovechamiento de los corrales y caminos de ingresos, para parquear las motos de las que son dueña la arrendataria y su familia; inmueble que se encuentra inmerso dentro de otro de mayor extensión denominado "Finca La Mancha", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 026 – 11691 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo – Antioquia, cuyos linderos generales y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública N.º 63 del 16 de enero de 2012, otorgada en la Notaría Única de Caldas – Antioquia*

**SEGUNDO:** ORDENAR a la parte demandada, señora GLADYS MARIA GUERRA, la restitución del bien inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

**TERCERO:** FIJAR como agencias en derecho la suma de setecientos mil pesos (700.000.00), a cargo de la parte demandada. Inclúyase en la liquidación de costas procesales.

**CUARTO:** CONDENAR a la demandada al pago de las costas del presente proceso. Por secretaría se hará la tasación de las mismas.

**QUINTO:** INFORMAR que contra la presente decisión no proceden los recursos ordinarios de ley, por ser un proceso de mínima cuantía.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**PAOLA MARÍA BERRIO GARCÍA**  
Jueza

JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL  
SAN ROQUE - ANTIOQUIA  
El presente fallo se notifica por escritura  
N.º 45  
2024 - Abril 11 / 2024  
El secretario

