



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Chía, once (11) de julio de dos mil Veinticuatro (2024)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
REFERENCIA: 251754003003-2024-00187  
DEMANDANTE: ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA LA ALDABA  
DEMANDADO: LUISA CASTAÑEDA LÓPEZ  
SENT. ANTICIPADA: - 33 -

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia, 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 ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA LA ALDABA LTDA, actuando por intermedio de apoderado judicial, instaura demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de LUISA CASTAÑEDA LÓPEZ, en calidad de arrendataria, para que previo los trámites propios del proceso verbal, se efectúen las siguientes declaraciones:

1.- Se declare la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de cambio en la destinación para la cual fue arrendado el bien (Miscelánea), celebrado entre, ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA LA ALDABA, como arrendadora, y la señora, LUISA CASTAÑEDA LÓPEZ, como arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 14-98 Local 3 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.- Que se condene al pago de las costas procesales.

La causal de restitución invocada, se fundamentó en el cambio en la destinación para la cual fue arrendado el bien inmueble, existiendo actualmente un negocio de expendio de licores (Bar).

### **III. ACTUACION PROCESAL**

#### **Admisión**

La demanda fue admitida mediante auto del 09 de mayo de 2024, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días<sup>1</sup>.

#### **Contestación y excepciones**

La demandada en el asunto se notificó del auto admisorio en los términos del artículo 8° de la Ley 2213/2022<sup>2</sup>, quien dentro del término que la ley le concede para el efecto, no recorrió el traslado de la demanda, guardando silencio.

Así las cosas, se encuentra el asunto al Despacho para proferir sentencia, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P, al no haberse presentado oposición alguna, lo cual se hará conforme las siguientes consideraciones.

### **IV. CONSIDERACIONES**

#### **4.1. Presupuestos procesales**

Revisada de manera oficiosa la actuación, 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, esto es: (i) la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, (ii) los intervinientes tienen capacidad para ser parte y (iii) para comparecer al proceso, y (iv) el juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto, de conformidad con lo factores que determinan la competencia.

#### **4.2 La acción presentada**

La demandante pretende a través de la presente acción que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, por la causal cambio de destinación de

---

<sup>1</sup> Folio 180 C.1

<sup>2</sup> Folio 184 y S.S C.1

uso del bien, celebrado entre esta, como arrendadora, y la parte demandada como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 14-98 Local 3 del municipio de Chía; en consecuencia, se ordene la restitución del referido bien inmueble.

Así bien, se tiene que 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; así lo encontramos dispuesto en los artículos 1973, 1982 y 2000 del Código Civil.

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.

#### **4.3 Del caso en concreto**

Descendiendo al caso en estudio, se tiene que la demandante, presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado, en contra de la señora LUISA CASTAÑEDA LÓPEZ, aduciendo como causal para que se declare la terminación de la relación contractual, el cambio en la destinación para la cual fue arrendado el bien inmueble (Miscelánea), existiendo actualmente un negocio de expendio de licores (Bar).

Apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentó contrato de arrendamiento suscrito por ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA LA ALDABA, como arrendadora, y la señora, CASTAÑEDA LÓPEZ, como arrendataria<sup>3</sup>. Lo anterior, como prueba sumaria de la existencia de la relación contractual, documental que contiene 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.

A su vez, el extremo activo esgrime como causal de restitución el cambio en la destinación para la cual fue arrendado el bien inmueble, una Miscelánea, existiendo actualmente un negocio de expendio de licores tipo Bar, situación que no

---

<sup>3</sup> Folio 11 al 15

fue controvertida por la demandada, pues como se dejó de presente, no contesto la demanda, guardando silencio.

Adicionalmente, se aportó copia del proceso policivo No. 055-2023, abierto por la Inspección Quinta Urbana de Policía de la Alcaldía Municipal de Chía, por comportamientos que afectan la actividad económica, proceso donde se encuentra inmerso el bien inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 14-98 Local 3, debido a que en dicho bien funciona un establecimiento de comercio tipo Bar, actividad económica que de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía, no está permitida en la zona<sup>4</sup>. Lo anterior, como prueba del incumplimiento aducido, documentales que tampoco fueron controvertidas.

Así, al no haberse interpuesto oposición a la prosperidad de la demanda, dicha circunstancia nos sitúa en el numeral 3º del artículo 384 del CGP, que reza: «*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*».

Por lo brevemente anotado, se concluye que se satisfacen los requisitos y presupuestos indispensables para emitir el correspondiente fallo, ordenando la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien inmueble, con fundamento en el incumplimiento esgrimido.

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 ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA LA ALDABA LTDA, como arrendadora, y la señora, LUISA CASTAÑEDA LÓPEZ, como arrendataria, desde la fecha de la presente decisión, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 14 - 98 Local 3 del municipio de Chía, Cundinamarca.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, restituya al demandante, el inmueble que recibió en arrendamiento. De no dar cumplimiento a lo aquí dispuesto, se ORDENA el lanzamiento del demandado del inmueble descrito y su consecuente

---

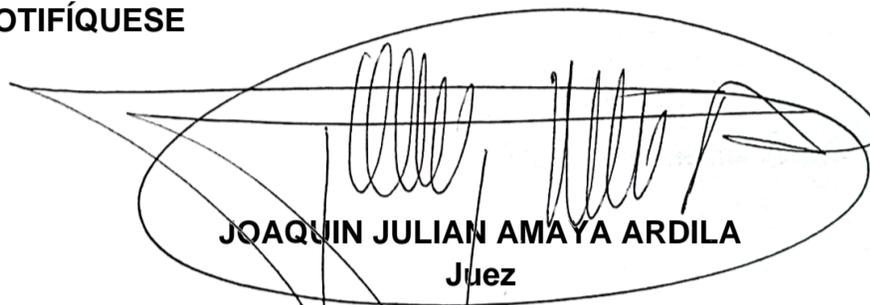
<sup>4</sup> Folio 68, 118 al 119

restitución a la parte actora. Para la práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades al señor Inspector Municipal de Chía.

Por secretaria **LÍBRESE**, de ser el caso, el correspondiente Despacho Comisorio, con los insertos del caso, en los términos de la Ley 2030 de 2020.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por secretaría liquídense, y para ello se señala como agencias en derecho el equivalente a un (1) SMMLV, esto es, la suma de \$1.300.000.

**NOTIFÍQUESE**

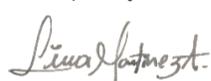


**JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA**  
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por  
anotación en

**ESTADO** No. 050, hoy 12-julio-2024 08:00 a.m.



**LINA MARTÍNEZ**  
Secretaría

DFAE.

Firmado Por:  
Joaquin Julian Amaya Ardila  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 003  
Chia - Cundinamarca

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: **e11c32bc8801dd86ca146d8c3e4c70ee82b8643f9adc1c4f4fce1d30814f8484**

Documento generado en 11/07/2024 07:51:28 AM

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