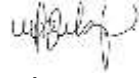


CONSTANCIA SECRETARIAL.- La Calera, 9 de Septiembre de 2020.-

Al despacho de la señora Juez el presente asunto, informando que el pasado 6 de agosto de 2020, a las 4:00 p.m., venció el traslado al demandado y notificado personalmente EN SILENCIO.

El día 2 de julio de los corrientes, la apoderada demandante allegó la constancia de remisión y entrega de la diligencia de notificación por aviso al demandado.

La Secretaria,



MÓNICA F. ZABALA PULIDO.



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA CALERA

Referencia: Restitución No. 00450 de 2019

Demandante: LUIS HELÍ TOVAR CARREÑO

Demandado: LUIS HELBERT CRUZ TABIO

Fecha: Septiembre 17 de 2020.-

Teniendo en cuenta el informe secretarial que precede, habiendo fenecido en silencio la oportunidad al demandado para ejercer su derecho de contradicción y defensa, ingresó el presente asunto al despacho para resolver de fondo; con sustento en las siguientes pretensiones:

*“... 1º.- Que se DECLARE TERMINADO el Contrato de Arrendamiento celebrado entre el señor, LUIS HELI TOVAR CARREÑO, como ARRENDADOR y el señor LUIS HELBER CRUZ TABIO en su condición de ARRENDATARIO, respecto del INMUEBLE—APARTAMENTO LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO DE LA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS ubicada en la avenida segunda (2ª.) número cuatro ochenta y cinco (4-85) de la actual nomenclatura del Municipio de La Calera (Cund.). LAS ESPECIFICACIONES Y LINDEROS ESPECIALES DEL MENCIONADO APARTAMENTO son los siguientes: por el **NORTE**, con lote de los hermanos Eusebio y Rodrigo Sánchez, por el **SUR**; con el predio de los hermanos Sánchez, o Ferretería La Calera, hoy establecimiento comercial denominado ARA, por el **ORIENTE**; con la Avenida 2ª. y por el **OCCIDENTE**; Vía peatonal del Río Teusacá y su ronda; tiene su entrada por la Avenida 2ª.------
DEPENDENCIAS: consta de sala principal, comedor, cocina, tres alcobas, dos baños y patio de ropa con su respectivo tanque -----*

LA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS DISTINGUIDA EN LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CALERA (Cund.) avenida 2ª No. 4-85 de la cual forma parte el Apartamento objeto de la presente demanda se halla comprendida entre los siguientes LINDEROS GENERALES: “Por El NORTE, en quince (15) metros predio de propiedad de la Familia Sánchez. Por el ORIENTE, en diez (10) metros que es su frente linda con la avenida segunda o vía Nacional. Por el SUR, en quince (15) metros linda con predio de la Familia Sánchez. Por el OCCIDENTE, en diez (10) metros que es el fondo, linda lote de propiedad del mismo arrendador.

2º.- Que como consecuencia, se ordene LA RESTITUCION del mencionado inmueble - apartamento a favor del demandante - arrendador, señor LUIS HELI TOVAR CARREÑO y el CONSECUENTE LANZAMIENTO al demandado LUIS HELBER CRUZ TABIO.

Desde ahora, muy respetuosamente, le solicito que para la diligencia de Restitución del referido inmueble -- apartamento se comisione a la alcaldía Municipal de esta localidad.

3ª.- *Que se conceda al Demandante EL DERECHO DE RETENCION.*

4ª.- *Que se condene en costas al demandado...*” (Sic)

El fundamento de la *causa petendi*, son los siguientes supuestos de hecho:

a) El demandante, señor LUIS HELI TOVAR CARREÑO dio en arrendamiento al demandado LUIS HELBER CRUZ TABIO, el Inmueble — Apartamento Localizado En El Primer Piso De La Casa De Habitación De Dos Plantas, ubicada en la avenida segunda (2ª.) número cuatro ochenta y cinco (4-85) de la actual nomenclatura del Municipio de La Calera (Cund.), mediante Contrato de arrendamiento escrito de fecha primero (1) de noviembre del dos mil dieciocho (2018), cuyo término de duración fue un (1) año a partir del primero (01) de noviembre de 2018 hasta el día treinta y uno (31) de octubre de 2019. Contrato en cuyos acápites consta: **DEFINICIÓN: OBJETO y CLAUSULA SEGUNDA:** “El inmueble se destinará **EXCLUSIVAMENTE** para arriendo Vivienda Urbana.....”.

b) Pese a lo anterior, el hoy demandado vulneró la cláusula y en forma arbitraria cambió parcialmente la destinación de dicho inmueble- Apartamento, y sin autorización escrita ni verbal del Arrendador, “... *abrió un local comercial de modistería, confeccionando y vendiendo, uniformes, sudaderas, camisas, cobijas y demás, violando el Contrato de arrendamiento...*”

c) Con sustento en lo anteriormente descrito, ante la apertura de local comercial en el inmueble que siempre había sido de uso residencial, la Empresa de Servicios Públicos de La Calera – ESPUCAL, practicó visita a la vivienda mencionada y observó que: “... *el uso no era exclusivamente residencial, toda vez que con una sola acometida se surten de los servicios públicos domiciliarios (agua, alcantarillado y aseo) las 2 viviendas y un*

negocio comercial y le dio de inmediato la categoría de COMERCIAL, lo cual implicaba el cambio de tarifa, para aplicarle la correspondiente al uso comercial a todo el inmueble causando los perjuicios económicos, materiales y morales al ARRENDADOR, señor LUIS HELI TOVAR CARREÑO, quien es una persona de la tercera edad y con estado de salud, delicada...”

d) Adicional a lo anterior, el señor LUIS HELBER CRUZ TABIO, “...después de ser notificado por ESPUCAL, y con la gran agilidad experimental que posee, valiéndose de artimañas, colocando láminas o triples desde techo al piso, dividió el local, disminuyendo su área, para efectos de engañar a los funcionarios de ESPUCAL S.A. al momento de la práctica de la diligencia ocular, al medir el área coincidiera con lo dispuesto por la ley artículo 2.4.1.2 de la Resolución 151 de 2001 expedida por la Comisión de Regulación de Agua potable y Saneamiento básico (CRA) y el artículo 1 del Decreto 1713 de 2002 que clasifica a los inmuebles de acuerdo con los distintos usos y/o cantidades de residuos generados “-----(--)
Usuario Residencial, es la persona natural o jurídica que produce residuos sólidos derivados de la actividad residencial privada o familiar, y se beneficia con la prestación del servicio de aseo. **Se considera como servicio de aseo residencial el prestado aquellos locales que ocupen menos de veinte (20) metros cuadrados de área**; obteniendo así que ESPUCAL S.A. ordenara volver las cosas a su origen es decir la referida casa de dos plantas volvió a su uso residencial, pero continúa el negocio abierto al público, asunto que vulnera el OBJETO para el cual fue arrendado dicho primer piso, materia del presente proceso...”

e) Adujo el extremo demandante, que varias veces, advirtió verbalmente y por escrito al arrendatario CRUZ TABIO, que en caso que continuara con tal negocio, debía entregar el referido apartamento, y a la fecha de instaurar esta demanda, no fue posible dicha entrega. Tales advertencias fueron enviadas en 2 oportunidades, pero el accionad solo accedió a recibir el segundo, “...porque con las artimañas que utiliza siempre dicho señor, correspondió la devolución del PRIMER REQUERIMIENTO...”. La entrega del inmueble también ha sido solicitada

verbalmente, incluso por MARÍA DEL CARMEN ARIAS DE TOVAR, esposa del arrendador y por la apoderada también.

f) La causal invocada para solicitar la Restitución del Inmueble fue el cambio de destinación del inmueble sin autorización.

PRUEBAS DOCUMENTALES ALLEGADAS POR LA PARTE DEMANDANTE:

- i. El original del Documento que contiene el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día primero (1) de noviembre de 2.018, debidamente firmado, anexo en cuatro (4) folios.
- ii. Sobre de manila cerrado que contiene el escrito contentivo del PRIMER REQUERIMIENTO enviado por el arrendador Luis Helí Tovar Carreño al arrendatario LUIS HELBER CRUZ TABIO, a la dirección exacta avenida 2ª. No. 4-85 La Calera, pero que nunca lo recibió el mencionado arrendatario, porque siempre manifestaba que la dirección estaba errada, que no se conocía a el mismo y nunca contestaron al teléfono.
- iii. GUÍA N. : 9100454190, destinatario: Luis Helber Cruz. Remitente: Luis Heli Tovar Carreño, de fecha 13 de septiembre de 2019., expedida por Correo de Soluciones SERVIENTREGA., anexo en un (1) folio.
- iv. CONFIRMACIÓN No.1 DIRECCIÓN CORRECTA fecha septiembre 26 de 2019, expedida por SERVIENTREGA, anexo en un (1) folio.
- v. CONFIRMACIÓN No.2 DIRECCIÓN CORRECTA fecha octubre 31 de 2019, expedida por SERVIENTREGA, anexo en un (1) folio.
- vi. CONFIRMACIÓN No. 3 DEVOLUCIÓN AL REMITENTE fecha noviembre 13 de 2019, expedida por SERVIENTREGA, anexo en un (1) folio.
- vii. Factura de Venta No. 700028748906, destinatario: Luis Helber Cruz Tabio. Remitente: Luis Heli Tovar, de fecha 18 de septiembre de 2019., expedida por Inter Rapidísimo S.A., anexo en un (1) folio.
- viii. SEGUNDO REQUERIMIENTO enviado al señor CRUZ TABIO, debidamente cotejado por Inter Rapidísimo S.A. anexo en un (1) folio.
- ix. Certificado de Entrega donde se evidencia que dicho SEGUNDO

REQUERIMIENTO fue recibido personalmente por el mismo LUIS HELBER CRUZ TABIO el día 19 de septiembre de 2019, expedido por Inter. Rapidísimo, anexo en un (1) folio.

ACTUACIÓN PROCESAL:

La presente demanda se admitió por auto de 16 de enero de 2020 – folio 24, bajo el rito del proceso verbal, en el cual se dispuso la notificación del demandado, confiriéndole el término de 20 días para ejercer su derecho de contradicción y defensa y se reconoció a la Abogada María Dolores Sánchez Guerrero, como apoderada de la parte actora.

El 08 de Julio de 2020, se surtió la notificación personal al demandado LUIS HELBER CRUZ TABIO, quien dentro del término conferido (20 días) guardó silencio.

CONSIDERACIONES:

Los conocidos presupuestos procesales se hallan satisfechos y en el plenario no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ya que el procedimiento impartido al presente asunto se ha realizado de conformidad a los lineamientos señalados en el artículo 384 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.-

Ahora bien, al tenor del artículo 1996 del Código Civil, son Obligaciones del arrendatario: *“...El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.*

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo...”

Respecto a lo anterior, la demandante adujo en su acción, que el

sujeto pasivo sin autorización verbal o escrita del arrendador, dio al inmueble una destinación diferente a la convenida en el contrato de arrendamiento (Residencial), convirtiendo el apartamento parcialmente en uso comercial, al habilitar un “...local comercial de modistería, confeccionando y vendiendo, uniformes, sudaderas, camisas, cobijas y demás, violando el Contrato de arrendamiento...”, siendo esta la causal de la presente solicitud de restitución.

Adicional a lo anterior, el demandado no presentó oposición en tiempo a las peticiones de la demanda inicial, ni desvirtuó que la causal alegada por la parte demandante no se hubiere configurado, y tampoco arrió documento idóneo para probar que tuvo autorización para cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble arrendado, por lo que dictará la sentencia que en derecho corresponda, acogiendo las pretensiones formuladas por la parte actora y como consecuencia se declarará la terminación del contrato de arrendamiento existente entre los extremos de esta litis, fechado primero (1) de noviembre del dos mil dieciocho (2018), y celebrado respecto del inmueble—apartamento localizado en el primer piso de la casa de habitación de dos plantas ubicada en la avenida segunda (2ª.) número cuatro ochenta y cinco (4-85) de la actual nomenclatura del Municipio de La Calera (Cund.).

DECISIÓN: En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de La Calera, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: SE DECLARA TERMINADO el Contrato de Arrendamiento fechado primero (1) de noviembre del dos mil dieciocho (2018), y celebrado respecto del inmueble—apartamento localizado en el primer piso de la casa de habitación de dos plantas ubicada en la avenida segunda (2ª.) número cuatro ochenta y cinco (4-85) de la actual nomenclatura del Municipio de La Calera (Cund.). Cuyos linderos son: por el **NORTE**, con lote de los hermanos Eusebio y Rodrigo Sánchez, por el **SUR**; con el predio de los hermanos Sánchez, o Ferretería La Calera, hoy establecimiento comercial denominado

ARA, por el **ORIENTE**; con la Avenida 2ª, y por el **OCCIDENTE**; Vía peatonal del Río Teusacá y su ronda; tiene su entrada por la Avenida 2ª. Dicha terminación deviene por el cambio parcial de la destinación del inmueble arrendado sin previa autorización de la parte actora.

SEGUNDO: SE DECRETA la restitución del inmueble arrendado y entrega del mismo al arrendador LUIS HELI TOVAR CARREÑO.

TERCERO: Comisionese a la Alcaldía Municipal de La Calera, a fin de dar cumplimiento al numeral anterior. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso. Se exhorta al comitente para que se tenga especial cautela en la notificación de los autos que se profieran dentro de la comisión, para evitar nulidades, y para que al momento de la devolución aporte: copia del estado y constancia de ejecutoria de tales proveídos.

CUARTO: SE NIEGA EL DERECHO DE RETENCIÓN INVOCADO EN LA DEMANDA, ya que no se configuran los requisitos del artículo 1995 del Código Civil, puesto que el arrendador en su acápite pretensional no invocó ninguna indemnización a su favor, adeudada por el demandado.

QUINTO: Condenase en costas a la parte demandada, inclúyase la suma equivalente a un (01) S.M.M.L.V. Como agencias en derecho.

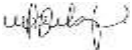
SEXTO: Archívense las diligencias. Desanótese.

SÉPTIMO: SE INCORPORA a esta foliatura la documental aportada el 2º de Julio de 2020 por el extremo actor, sin pronunciamiento alguno en vista que el demandado recibió su notificación personal.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGELA MARÍA PERDOMO CARVAJAL.

Juez

Este auto se notifica por estado
#20 de 18 de Septiembre de 2020
Fijado a las 8:00 A.M.

MÓNICA F. ZABALA P.
Secretaria

Firmado Por:

ANGELA MARIA PERDOMO CARVAJAL

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 001 PROMISCOO MUNICIPAL DE LA CALERA

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: 2f34fbb999402e3cc2265f54d89e6bc76b831e4f510d62fa176c8b9f49dd2201

Documento generado en 16/09/2020 09:18:32 a.m.