



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Chaparral Tolima, veintisiete de agosto de dos mil veinte.

Rad. 2019/00247

Proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante FLOR EDITH GONZALEZ ROMERO
Demandado FRANCISCO ANTONIO SALAMANCA BALLEEN.

Viene a Despacho el presente proceso para proferir sentencia correspondiente.

HECHOS:

La Señora FLOR EDITH GONZALEZ ROMERO, mayor de edad, residente en este municipio, actuando mediante poder conferido a la doctora ADRIANA PATRICIA TRIANA CARVAJAL, instauró la demanda de la referencia en la que manifiesta que, como propietaria del inmueble ubicado en la calle 13 No. 2-15 barrio Versalles del municipio de Chaparral, celebró contrato de arrendamiento con el señor FRANCISCO ANTONIO SALAMANCA BALLEEN, respecto al inmueble mencionado, en el mes de septiembre de 2012.

Que en dicho contrato se pactó el canon de arrendamiento mensual por valor de \$420.000.00 M. Cte.

Que desde el mes de enero de 2018 dicho arrendatario dejó de cancelar lo correspondiente a los cánones de arrendamiento y, las veces que fue requerido para el pago, manifestaba que posteriormente pagaría; luego manifestó su interés en comprar el inmueble; en la fecha mencionada se ausentó del municipio, dejando en el inmueble a una tercera persona, desconociendo en qué condiciones llegó a ocupar el bien la última mencionada.

Que la señora que habita el inmueble, de quien se desconoce el nombre, manifiesta que no está obligada a pagar y tampoco atiende el requerimiento para la entrega del inmueble.

Que existe suspensión de servicios por una deuda de \$143.050.00 M. Cte.

Por lo anterior, hace las siguientes peticiones:

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado al cual se hizo referencia, por incumplimiento por parte del demandado en el pago de los cánones mensuales desde el mes de enero de 2018.
2. Se ordene la restitución y lanzamiento del demandado del inmueble mencionado.
3. Que no se escuche a la parte demandada, mientras no consigne los cánones adeudados correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2018 y los demás que se causen hasta que se efectúe el pago y los servicios públicos dejados de cancelar, conforme a lo ordenado en el art. 384 del C. G. P.
4. Se ordene la entrega del inmueble a favor de la demandante.
5. Se condene en costas del proceso.

Como anexos de la demanda se encuentran los siguientes:

1. Copia de la escritura pública No. 1.148 de la Notaría Única de Chaparral, que acredita la propiedad del inmueble ubicado en la Calle 13 No. 2 – 15 de Chaparral, a nombre de la señora FLOR EDITH GONZALEZ ROMERO, inmueble que describe por su ubicación y linderos, así:

"Lote de terreno y la casa en él construida ubicada en el área urbana del municipio de Chaparral, ...calle 13, número 2-15; casa de construcción de material, constante de 2 plantas; en la primera planta consta de una sala, un garaje, un patio para ropa; servicios de agua, luz eléctrica, baños lavables, lavadero, puertas y ventadas de hierro, con pisos de baldosín ; en la segunda planta consta de una sala, un baño lavable, cuatro alcobas, servicio de agua, luz eléctrica; techo de zinc; pisos en cemento y sus demás anexidades; todo lo cual se encuentra determinado por las siguientes medidas y colindancias: ORIENTE, en 8 metros y 55 centímetros, con casa de JOSE PIRA; OCCIDENTE, en 8 metros con 51 Cms. , con casa y solar de la señora LUGARDA RODRIGUEZ; NOIRTE, en 7 metros con 42 Cms, con calle 13 y SUR, en 8 metros con 51 Cms., con predios del señor SABINO MARTINEZ..."

2. Copia del certificado de libertad y tradición del mismo inmueble, donde consta que la titular de la propiedad es la señora FLOR EDITH GONZALEZ ROMERO.
3. Declaraciones extrajudiciales ante Notario, rendidas por las señoras HILDA VARON LOZANO, con cédula de ciudadanía 28.680.887 de Chaparral y LUZ MARINA YARA REINA, con cédula de ciudadanía número 28.683.253 de Chaparral, quienes manifiestan, bajo la gravedad del juramento, que conocen desde hace 35 años a la señora FLOR EDITH GONZALEZ ROMERO, quien es propietaria del inmueble ubicado en la calle 13, numero 2-15 de este municipio, la cual describen; a quienes les consta y dan fe del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la mencionada y el señor FRANCISCO ANTONIO SALAMANCA BALLEEN aquí demandado, habiendo acordado un canon mensual de \$420.000.00 M. Cte., pagaderos de manera anticipada, los cinco primeros días de cada mes; que en dicho contrato no se autorizó al arrendatario para subarrendar o hacer entrega del bien a terceros y que el señor FRANCISCO ANTONJIO SALAMANCA BALLEEN, desde el mes de enero de 2018 dejó de pagar los cánones de arrendamiento y que a loa fecha de las declaraciones adeudaba más de 20 meses. Que el señor FRANCISCO ANTONIO SALAMANCA BALLEEN, desde el mes de enero de 2018 abandonó el inmueble, dejando allí a la señora ANGELA N., quien fuera su compañera marital, a quien igualmente se le ha reclamado por el pago de los cánones de arrendamiento, limitándose a manifestar, que se deben entender con el arrendatario.
4. Copia de la factura No. 001442509 correspondiente al inmueble de la calle 13 2-15 de Chaparral, emitida por EMPOCHAPARRAL, donde se registra deuda anterior por \$127.214.00 M. Cte. Y la factura correspondiente a acueducto y alcantarilla es por un total de \$143.050.00.

Con fecha 3 de octubre de 2019, se admitió la demanda y se dispuso loa notificación al demandado.

Igualmente se intentó la notificación personal, encontrando el inmueble cerrado.

Por lo anterior, se dispuso el EMPLAZAMIENTO del señor FRANCISCO ANTONIO SALAMANCA BALLEEN, realizándose la publicación respectiva en el periódico EL TIEMPO; igualmente se hizo la publicación en JUSTICIA XXI WEB, sin resultado alguno, por lo que se designó como curador al doctor ORLANDO SANCHEZ TREJOS, quien fue notificado y, en el término correspondiente, contestó la demanda y manifiesta que se opone a la primera y segunda pretensión, por no haberse aportado prueba del contrato de arrendamiento.

CONSIDERACIONES:

El art. 384 del C. G. P., faculta al arrendador para demandar al arrendatario, a fin de que le restituya el inmueble arrendado;

siendo requisito sine-qua-non, aportar la prueba del contrato de arrendamiento.

Entre las formas para acreditar la existencia del contrato se encuentran, la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

5. En estas diligencias se aportaron las declaraciones de las señoras HILDA VARON LOZANO, y LUZ MARINA YARA REINA, quienes, de manera fluida y creíble, dan fe de la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la señora FLOR EDITH GONZALEZ ROMERO, como arrendadora y el señor FRANCISCO ANTONIO SALAMANCA BALLEEN, en calidad de arrendatario; que involucra el inmueble ubicado en la calle 13, número 2-15 de este municipio, el cual se encuentra debidamente identificado por su ubicación y linderos, en la escritura pública aportada con la demanda. Igualmente se expresa por las declarantes el canon mensual acordado entre las partes del citado contrato, en la suma de \$420.000.00 M. Cte., para la fecha de celebración del mismo; pagaderos de manera anticipada, los cinco primeros días de cada mes; con cláusula específica de no autorización al arrendatario para subarrendar o hacer entrega del bien a terceros. Igualmente se acredita el impago de los cánones de arrendamiento con la manifestación de las declarantes de la falta de pago de los cañones de arrendamiento a su cargo, por parte del arrendatario FRANCISCO ANTONIO SALAMANCA BALLEEN, desde el mes de enero de 2018, Que además, quedó en el inmueble la señora ANGELA N., quien fuera la compañera marital del mismo arrendatario, persona que ha ocupado el inmueble, sin asumir la responsabilidad del pago, tampoco ha manifestado ser subarrendataria; simplemente ocupa el bien, aduciendo que todo lo relacionado con el contrato de arrendamiento, deben entenderse con el arrendatario.

El artículo citado establece, respecto a las notificaciones al demandado pueden hacerse en el mismo inmueble arrendado; en el caso concreto no fue posible cumplir, teniendo en cuenta la ausencia del arrendatario de este municipio. Por esta razón, fue debidamente emplazado, y, a través de Curador Ad-Litem Dr. ORLANDO SANCHEZ TREJOS, se contestó, quien se opone a las pretensiones de la misma aduciendo la ausencia de la prueba del contrato de arrendamiento.

Al respecto, el Juzgado hace determina que la oposición del Curador ad-litem a las pretensiones de la demanda no puede ser escuchada, teniendo en cuenta que la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta y de servicios públicos a que está obligado el demandado en virtud del contrato, por lo que no puede ser oído en el proceso, pues, no ha demostrado que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados.

Según lo anterior, se dan las condiciones que exige la norma mencionada para declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante FLOR EDITH GONZALEZ ROMERO y el demandado FRANCISCO ANTONIO SALAMANCA BALLEEN, respecto al inmueble ubicado en la , quien es propietaria del inmueble ubicado en la calle 13, número 2-15 de este

municipio, cuyos linderos y demás pautas del contrato quedaron escritas en esta sentencia, por **falta de pago** de los cánones de arrendamiento.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero. - Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante FLOR EDITH GONZALEZ ROMERO y el demandado FRANCISCO ANTONIO SALAMANCA BALLEEN, respecto al inmueble ubicado en la calle 13, número 2-15 de este municipio, cuyos linderos y demás especificaciones quedaron escritas en esta sentencia, por **falta de pago** de los cánones de arrendamiento.

Segundo.- Declarar que el demandado adeuda los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses comprendidos entre el 1 de enero de 2018, hasta que se lleve a cabo la entrega del bien inmueble, por valor de \$420.000.00 M. Cte.

Tercero.-Condenase al demandado a pagar las costas del proceso. Tásense.

Cuarto.- Se fija la suma de \$500.000.00, como agencias y trabajo en derecho.

Tercero. - Se condena en costas al demandado. Tásense.

NOTIFIQUESE

El Juez,



HUGO ALFONSO ROCHA PERALTA.

NOTIFICACION POR ESTADO:

Chaparral, La providencia anterior es notificada el día de hoy 28 de agosto de 2020 por anotación en el ESTADO No. 1087

La Secretaria,

ARCENIS RAMIREZ.