



CONSTANCIA SECRETARIAL. Chaparral Tolima, 02 de septiembre del 2022. – En la fecha paso a despacho el anterior memorial, anexo al proceso.

ARCENIS RAMIREZ
Secretaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Chaparral, nueve de septiembre de dos mil veintidós.

RAD: 731684003001-2022-00159-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: ELSY NURY SALCEDO MIRQUEZ. C.C.28.681.245 elsysalcedo1956@hotmail.com.
Demandado: JOSE JAIR IBATA CASTRO. C.C. 5.883.015 sin correo.

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso que se referencia, atendiendo la demanda instaurada por la señora ELSY NURY SALCEDO MIRQUEZ, en la que se esbozan los siguientes,

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

1. El 29 de noviembre del año 2018, se suscribió contrato de arrendamiento entre ELSY NURY SALCEDO MIRQUEZ, a título de arrendador, y JOSE JAIR IBATA CASTRO, quien funge como arrendatario, respecto a la CASA LOTE, ubicada en la carrera 8 N° 2-44, área urbana del municipio de Chaparra Tolima; constituida de la siguiente manera: “ se trata de un bien inmueble, casa de habitación de construcción de material y madera de dos plantas, cinco piezas, cocina de la misma construcción, baños lavables, alberca y lavadero, zaguán de entrada, servicios de acueducto, energía eléctrica y alcantarillado, con sus respectivos contadores y su solar correspondiente predio urbano , ubicado en la carrera 8 N 2-44 de la nomenclatura actual de la ciudad de Chaparral Tolima de una extensión superficial de 351 metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte con predios de María del Rosario Cárdenas; OCCIDENTE con vía publica carrera 8; SUR con predios de Luis Rosendo Oviedo y ORIENTE con predios de Rubén Zarabanda . Matricula inmobiliaria N° 355-10175 y con cedula Catastral 01 00200200018.
2. Que el inmueble se arrendó con destinación casa de Habitación, con un canon de trescientos cincuenta mil pesos mensuales (350.000), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
3. Que el término de duración pactado es de 12 meses, a partir de la firma del contrato.
4. Que a la fecha de la presentación de la demanda el arrendatario no ha cumplido con sus obligaciones, especialmente la de pagar el canon de arrendamiento.

Por lo anterior, formula las siguientes,

PRETENSIONES:

1. Declarar que JOSE HAIR IBATA CASTRO, mayor de edad, vecino de Chaparral Tolima, identificado con la C.C. N 5.883.015 de Chaparral Tolima, incumplió el contrato de arrendamiento suscrito el 29 de noviembre de 2018 en Chaparral Tolima, con ELSY NURY SALCEDO MIRQUEZ, mayor de edad, vecina de Chaparral Tolima, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 28.681.245 de Chaparral Tolima, por mora en el pago del canon de arrendamiento, cuyo objeto era el predio urbano, denominado "CASA LOTE CARRERA 8 N 2-44", ubicado en el área urbana del Municipio de Chaparral Tolima, con matrícula inmobiliaria 355-010175.
2. Declarar que JOSE HAIR IBATA CASTRO, incumplió el contrato de arrendamiento suscrito el 29 de noviembre de 2018 en Chaparral Tolima, por el no pago oportuno del canon de arrendamiento, desde Diciembre de 2019 hasta la fecha de la demanda, cuyo objeto era el predio urbano, denominado "CASA LOTE CARRERA 8 N 2-44", ubicado en el área urbana del Municipio de Chaparral Tolima, con matrícula inmobiliaria 355-010175.
3. Condene al demandado, JOSE HAIR IBATA CASTRO como arrendatario, contratante incumplido, a la Restitución del bien inmueble, predio urbano, denominado "CASA LOTE CARRERA 8 N 2-44", ubicado en el área urbana del Municipio de Chaparral Tolima, con matrícula inmobiliaria 355-010175 en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la decisión que así lo ordene.
4. Condene al demandado, JOSE HAIR IBATA CASTRO como arrendatario incumplido, al pago de las costas procesales, gastos y agencias en derecho.

PRUEBAS:

5. Con la demanda se anexa el contrato de arrendamiento celebrado el 29 de noviembre de 2018, suscrito entre los señores ELSY NURY SALCEDO MIRQUEZ, como arrendador y JOSE HAIR IBATA CASTRO, como arrendatario, que comprende una casa de habitación, ubicada en la carrera 8 N° 2-44, área urbana del municipio de Chaparral Tolima; de construcción de material y madera de dos plantas, cinco piezas, cocina de la misma construcción, baños lavables, alberca y lavadero, zaguán de entrada, servicios de acueducto, energía eléctrica y alcantarillado, con sus respectivos contadores y su Solar.

CONSIDERACIONES:

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso por la cuantía de la acción y lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución; así mismo, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del C.G.P.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen, luego de dar lectura al contrato de arrendamiento arrimado al plenario.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término. Como son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Según lo determinado en el art. 1602 del C. C. "Todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes ..." por lo que, encontrándose legalmente celebrado el contrato de arrendamiento aportado con la demanda, los contratantes adquirieron recíprocas obligaciones, las más relevantes para el arrendatario, de usar el bien arrendado según lo determinado en el contrato; conservar el inmueble en el mismo estado en que la recibió y entregarlo al vencimiento del contrato; igualmente se obliga a pagar el precio del arriendo.

En el caso concreto, frente a la demanda instaurada por el arrendatario, mediante auto de fecha 27 de julio de 2022 este Despacho la admitió y dispuso la notificación al demandado; la cual se realizó a través del correo certificado, indicado en la demanda, sin que se hubiera pronunciado respecto a las pretensiones del actor.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial esencialmente es el incumplimiento del contrato de arrendamiento aportado como prueba, por impago del canon mensual de arrendamiento, haber subarrendado el inmueble y el no pago de los servicios públicos domiciliarios, lo que puede ubicarse dentro de lo reglamentado en el 1 del artículo 518 del Código de Comercio, según lo cual, el arrendatario de un local comercial pierde su derecho de renovación en el evento en que se cumplan las causales taxativas que la norma trae.

De igual modo el artículo 1973 del Código Civil, que: "El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado".

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador– concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario– y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Ahora, el C. G. P., determina causales de terminación del contrato imperantes, en el 384, que establece: "Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución."

Como se observa en lo actuado que durante el término del traslado el demandado no formuló ninguna clase de oposición a lo solicitado por el actor; se impone como norma de derecho, la aplicación de la disposición que se acaba de transcribir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: "Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento," y en vista de la inexistencia de oposición a los argumentos del demandante, tenemos cumplida la causal de terminación del contrato del local comercial y por tanto, deberá prosperar la pretensión, ordenar la restitución del bien inmueble cedido al acá demandado.

En este orden, se hace viable lo impetrado y, en consecuencia, el Juzgado le concede a la demandante ELSY NURY SALCEDO MIRQUEZ el derecho a retener los bienes que fueron hallados en el inmueble y se entiende que le pertenecen, a menos que el demandado pruebe haber cancelado los cánones de arrendamiento y demás acreencias que se originaron en razón del contrato de arrendamiento a que se refiere esta providencia.

En razón y mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHAPARRAL TOLIMA, 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 los señores ELSY NURY SALCEDO MIRQUEZ, como arrendador y JOSE HAIR IBATA CASTRO, como arrendatario, respecto de la casa de habitación, ubicada en la carrera 8 N° 2-44, área urbana del municipio de Chaparral Tolima, cuya descripción quedó relacionada en la parte motiva, por incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como **FALTA DE PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO** causados desde diciembre de 2019, a razón de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MENSUALES.

SEGUNDO: Disponer la entrega definitiva del inmueble arrendado al demandante, a través de su apoderado judicial, en el término de diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de este fallo.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$500.000. M. Cte.

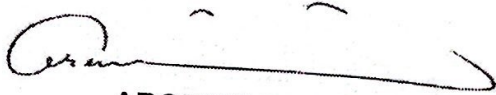
COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez

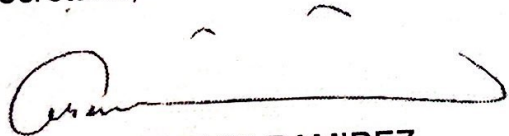
HUGO ALFONSO ROCHA PERALTA.



NOTIFICACION POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en el ESTADO No. _____, hoy 12 de septiembre de 2022.
La secretaria,


ARCENIS RAMIREZ.

CONTROL DE EJECUTORIA:
Hoy, 15 de septiembre de 2022.- Hoy, a las 4:00 P.M. venció el término de ejecutoria del auto anterior de fecha 09 de septiembre de 2022, Días inhábiles 11 y 12 de septiembre. () Con recurso. () Sin recurso.
La secretaria,


ARCENIS RAMIREZ.