



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
CIRCASIA QUINDIO**

PROCESO:	RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	CARLOS ALBERTO MORENO
APODERADA:	SOL TERESA GOMEZ CEBALLOS
DEMANDADO:	LUIS EDUARDO ESPINOSA
ASUNTO:	SENTENCIA No. 00039
RADICACIÓN:	63-190-40-89-001- 2019 00371-00

Seis (06) de julio de dos mil veinte (2020)

Se procede en esta oportunidad a dictar sentencia dentro del proceso de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, iniciado por el señor **CARLOS ALBERTO MORENO** identificado con C.C. No. 2.258.568 quien actúa a través de apoderada judicial, en contra del señor **LUIS EDUARDO ESPINOSA** identificado con C.C. No. 4.452.557 ya que no se perciben vicios de nulidad que invaliden lo actuado, no hay pruebas que practicar y se agotó el trámite de ley.

1. ANTECEDENTES

El señor **CARLOS ALBERTO MORENO** celebró hace aproximadamente 08 años contrato verbal de arrendamiento de vivienda urbana, por termino indefinido, con el señor **LUIS EDUARDO ESPINOSA** identificado con C.C. No. 4.452.557, siendo a la fecha de presentación de la demanda el canon de arrendamiento equivalente a la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$ 240.000.00)** mensuales.

El bien materia del contrato lo constituye el Apartamento # 5 que hace parte de una casa de habitación, segundo piso, ubicado en la Calle 7 # 11-29 del área urbana del municipio de Circasia Q., cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 128 del 24 de mayo de 1978, de la Notaria Única de Circasia Q.

Indica como causal para que sea declarada la terminación del contrato, el **INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO OPORTUNO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO**, por parte del arrendatario, encontrándose en mora desde el 26 de julio de 2019 hasta la fecha de la presentación de la demanda, es decir hasta el 16 de diciembre de 2019.

Por lo anterior, solicita que se declare judicialmente terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado hace aproximadamente 08 años, entre el señor **CARLOS ALBERTO MORENO** identificado con C.C. No. 2.258.568 y el señor **LUIS EDUARDO ESPINOSA** identificado con C.C. No. 4.452.557, por **INCUMPLIMIENTO** en el pago del canon mensual acordado.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene al señor **LUIS EDUARDO ESPINOSA** identificado con C.C. No. 4.452.557 en su calidad de arrendatario, hacer entrega del inmueble Apartamento #5, al arrendador el señor **CARLOS ALBERTO MORENO** identificado con C.C. No. 2.258.568 y se condene en costas a la parte demandada.

2. PRESUPUESTOS PROCESALES GENERALES

En el presente caso convergen en su totalidad los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, es decir, las condiciones necesarias para adoptar una decisión de fondo.

3. ACTUACION PROCESAL.

La demanda fue admitida por auto del 16 de diciembre de de 2019 ¹, disponiéndose en dicha providencia la notificación al demandado y correrle traslado de la misma por el término de ley.

La notificación al demandado señor **LUIS EDUARDO ESPINOSA** identificado con C.C. No. 4.452.557 se realizó en forma personal ² el 18 de febrero de 2020 y transcurrido el término de ley, según constancia de secretaria ³ el demandado no se pronunció sobre los hechos y pretensiones de la demanda, como tampoco obra constancia de haber consignado a órdenes del juzgado los cánones de arrendamiento adeudados para ser escuchado.

4. PROBLEMA JURIDICO

En el caso en estudio, se trata de establecer:

1. Si existió o no incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, faltando con ello a una de las obligaciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento.
2. Si hay lugar o no a declarar la terminación del contrato, y
3. Si es procedente ordenar a la parte demandada- arrendatario, la restitución a la parte demandante – arrendador, del bien inmueble entregado mediante Contrato de Arrendamiento verbal.

5. TESIS DEL DESPACHO

El despacho sostendrá la tesis que:

1. En el presente caso se ha incurrido en incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario al haber faltado a su obligación de cancelar el canon de arrendamiento.
2. Habrá lugar a declarar la terminación del contrato, y
3. Como consecuencia de lo anterior, es procedente ordenar al demandado- arrendatario, la restitución a la parte demandante – arrendadora, del bien inmueble entregado mediante contrato de arrendamiento.

¹ Folio 09

² Folio 10

³ Folio 11

6. CONSIDERACIONES

Como premisas normativas en el presente caso se tiene:

- Lo señalado en las disposiciones comunes del contrato de arrendamiento, consagradas en los artículos 1973 y subsiguientes del Código Civil, las que definen y hacen relación al contrato de arrendamiento, a las obligaciones y responsabilidad del arrendatario y las causales de terminación del contrato.
- Las especiales que rigen los contratos de vivienda urbana consagradas en la ley 820 de 2003, aplicables a los contratos de arrendamiento de locales comerciales.
- Lo consagrado en el artículo 384 numeral 3) del Código General del Proceso, que preceptúa...3) Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.
- El artículo 384 numeral 9 del Código General del Proceso, establece que cuando la causal es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el proceso se tramitará en Única Instancia.
- El artículo 390, inciso segundo del parágrafo 3, del Código General del Proceso, el que dispone que cuando se trate de Procesos Verbales Sumarios, el Juez podrá dictar sentencia escrita una vez vencido el término de traslado de la demanda, sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueran suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiera más pruebas que decretar y practicar.

En cuanto a los fundamentos fácticos, se tiene que:

1. Está demostrado dentro del plenario la prueba de la existencia del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre las partes ⁴ y con relación al inmueble de que trata la demanda, el que se encuentra vigente.
2. Que el mismo se encuentra vigente, pues se celebró a término indefinido y su renovación ha sido automática, por no haber solicitado las partes su deseo de no continuar con el mismo.
3. La obligación por parte del arrendatario de cancelar el canon de arrendamiento, de acuerdo a lo pactado con el arrendador.
4. El demandado guardo silencio dentro del término del traslado de la demanda

Conforme a todo lo anterior, se declarará:

1. Que hubo incumplimiento del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** por parte del arrendatario, en el sentido de no haberse cancelado los cánones de arrendamiento.
2. La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por el incumplimiento presentado, y
3. Se ordenará al demandado- arrendatario, la restitución y entrega del bien inmueble a la parte demandante- arrendadora en el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, so pena de que el despacho directamente o por intermedio de comisionado realice la diligencia de entrega, la que comprende o cobija tanto al arrendatario, como a las personas que al momento de la diligencia deriven algún derecho de aquel.

⁴ Folios 8 a 14

Por último, se condenará en costas al demandado, por haber resultado vencido en el proceso y a favor de la parte demandante, previa liquidación de las agencias en derecho.

Por lo antes expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIRCASIA QUINDIO, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY:**

FALLA

PRIMERO: DECLARAR que hubo incumplimiento del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado hace aproximadamente ocho (08) años en forma verbal entre el señor **CARLOS ALBERTO MORENO** identificado con C.C. No. 2.258.568 y el señor **LUIS EDUARDO ESPINOSA** identificado con C.C. No. 4.452.557, por término indefinido, por no haberse cancelado los cánones de arrendamiento pactados.

SEGUNDO: DECLARAR la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado hace aproximadamente ocho (08) años en forma verbal entre el señor **CARLOS ALBERTO MORENO** identificada con C.C. No. 2.258.568 y el señor **LUIS EDUARDO ESPINOSA** identificado con C.C. No. 4.452.557, por término indefinido, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: ORDENAR al señor **LUIS EDUARDO ESPINOSA** identificado con C.C. No. 4.452.557 hacer entrega definitiva al arrendador el señor **CARLOS ALBERTO MORENO** identificado con C.C. No. 2.258.568, del Apartamento # 5 que hace parte de una casa de habitación, Segundo piso, ubicado en la Calle 7 # 11-29 del área urbana del municipio de Circasia Q., cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 128 del 24 de mayo de 1978, de la Notaria Única de Circasia Q.; identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280- 23061, el que fue dado en arrendamiento para vivienda, en el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, so pena de que el despacho directamente o por intermedio de comisionado realice la diligencia de entrega, la que comprende o cobija tanto al arrendatario, como a las personas que al momento de la diligencia deriven algún derecho de aquel.

CUARTO: Condenar en costas al demandado señor **LUIS EDUARDO ESPINOSA** identificado con C.C. No. 4.452.557, por haber resultado vencido en el proceso y a favor de la parte demandante el señor **CARLOS ALBERTO MORENO** identificado con C.C. No. 2.258.568, previa fijación de las agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase



GERMÁN ALONSO OSPINA ESCOBAR
Juez

<p>LA SECRETARIA DEL JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIRCASIA QUINDIO <u>CERTIFICA:</u></p> <p>Que el presente auto se notificó por estado de</p> <p>Hoy: 07 DE JULIO DE 2020</p> <p>NORA LONDOÑO LONDOÑO</p> <p>secretaria</p>
--