



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
CIRCASIA QUINDIO**

PROCESO:	RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	MARTHA LUCIA ZAPATA CORREA
APODERADO:	EDISON VILLAMIL LONDOÑO
DEMANDADOS:	MARLENY CORTÉS MOSQUERA CARLOS CORTÉS MOSQUERA
ASUNTO:	SENTENCIA No. 011
RADICACIÓN:	63-190-40-89-001- 2018 00457-00

Diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021ON)0

Se procede en esta oportunidad a dictar sentencia dentro del proceso de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, iniciado por la señora **MARTHA LUCÍA ZAPATA CORREA** identificada con C.C. No. 41.901.609 a través de apoderado judicial, en contra de la señora **MARLENY CORTÉS MOSQUERA** identificada con C.C. No. 24.584.813 y del señor **CARLOS CORTÉS MOSQUERA** identificado con C.C. No. 1.276.920, 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

La señora **MARTHA LUCÍA ZAPATA CORREA** celebró el día 06 de febrero de 2018 contrato escrito de arrendamiento de un lote de terreno mejorado con casa de habitación, destinado para Parqueadero, por el término de doce (12) meses, con la señora **MARLENY CORTÉS MOSQUERA** y con el señor **CARLOS CORTÉS MOSQUERA**, fijando como canon mensual de arrendamiento la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 750.000.00)** mensuales.

El bien materia del contrato lo constituye un lote de terreno, mejorado con casa de habitación, ubicado en el área urbana de Circasia Q., en la carrera 16 No. 6-21, constante de diez (10) varas de frente, por cuarenta y tres con sesenta varas (43.60) de centro, o lo que es lo mismo, de ocho (08) metros de frente, por treinta y cinco (35) metros de centro, alinderado así: **#### POR EL FRENTE O NORTE**, CON LA CARRERA DIECISEIS (16) **POR EL CENTRO O SUR**, CON PREDIO DE PEDRO LUIS VALLEJO E. y OFIR JARAMILLO DE G.; **POR EL COSTADO ORIENTAL**, CON PREDIO DE JOSE J. OROZCO Y **POR EL COSTADO OCCIDENTAL**, CON PREDIO DE PEDRO LUIS VALLEJO E.####; identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-101992 y ficha catastral 63190010100450003000, el que fue dado en arrendamiento para el funcionamiento del Establecimiento de Comercio denominado PARQUEADERO MI PUEBLITO.

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 mes de septiembre de 2018 hasta la fecha de la presentación de la demanda, es decir hasta el mes de noviembre de 2018.

Por lo anterior, solicita que se declare judicialmente terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado el día 06 de febrero de 2018 entre la señora **MARTHA LUCIA ZAPATA CORREA** como arrendadora y la señora **MARLENY CORTÉS MOSQUERA** y el señor **CARLOS CORTÉS MOSQUERA** como arrendatarios, por **INCUMPLIMIENTO** en el pago del canon mensual acordado.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la señora **MARLENY CORTÉS MOSQUERA** y al señor **CARLOS CORTÉS MOSQUERA** en su calidad de arrendatarios, hacer entrega del inmueble (local comercial) a la arrendadora señora **MARTHA LUCIA ZAPATA CORREA** 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 04 de diciembre de 2018, disponiéndose en dicha providencia la notificación a los demandados la señora **MARLENY CORTÉS MOSQUERA** y el señor **CARLOS CORTÉS MOSQUERA** y correrle traslado de la misma por el término de ley.

La notificación a los demandados la señora **MARLENY CORTÉS MOSQUERA** y el señor **CARLOS CORTÉS MOSQUERA** como arrendatarios se realizó a través de CURADOR AD LITEM designado por el despacho y transcurrido el término de ley, según constancia de secretaria el Curador Ad Litem se pronunció sobre los hechos y pretensiones de la demanda, no propuso excepciones, pero no obra constancia de haber sido consignado a órdenes del juzgado por parte de los demandados los cánones de arrendamiento adeudados para ser escuchados.

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.

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 a los demandados - arrendatarios, la restitución a la parte demandante – arrendadora, del bien inmueble entregado mediante contrato de arrendamiento.

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 párrafo 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 ¹ 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 definido 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. La parte demandada 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 de los arrendatarios, 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 a los demandados - arrendatarios, 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.

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

¹ Folios 8 a 14

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

FALLA

PRIMERO: DECLARAR que existió incumplimiento del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado el 06 de febrero de 2018 en forma escrita entre la señora **MARTHA LUCÍA ZAPATA CORREA** identificada con C.C. No. 41.901.609 quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de la señora **MARLENY CORTÉS MOSQUERA** identificada con C.C. No. 24.584.813 y del señor **CARLOS CORTÉS MOSQUERA** identificado con C.C. No. 1.276.920, por el término de doce (12) meses, por no haberse cancelado los cánones de arrendamiento pactados.

SEGUNDO: DECLARAR la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado el 06 de febrero de 2018 en forma escrita entre la señora **MARTHA LUCÍA ZAPATA CORREA** identificada con C.C. No. 41.901.609 quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de la señora **MARLENY CORTÉS MOSQUERA** identificada con C.C. No. 24.584.813 y del señor **CARLOS CORTÉS MOSQUERA** identificado con C.C. No. 1.276.920, por el término de doce (12) meses, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: ORDENAR a la señora **MARLENY CORTÉS MOSQUERA** identificada con C.C. No. 24.584.813 y al señor **CARLOS CORTÉS MOSQUERA** identificado con C.C. No. 1.276.920, hacer entrega definitiva a la arrendadora señora **MARTHA LUCÍA ZAPATA CORREA** identificada con C.C. No. 41.901.609 del lote de terreno, mejorado con casa de habitación, ubicado en el área urbana de Circasia Q., en la carrera 16 No. 6-21, constante de diez (10) varas de frente, por cuarenta y tres con sesenta varas (43.60) de centro, o lo que es lo mismo, de ocho (08) metros de frente, por treinta y cinco (35) metros de centro, alinderado así: **#### POR EL FRENTE O NORTE, CON LA CARRERA DIECISEIS (16) POR EL CENTRO O SUR, CON PREDIO DE PEDRO LUIS VALLEJO E. y OFIR JARAMILLO DE G.; POR EL COSTADO ORIENTAL, CON PREDIO DE JOSE J. OROZCO Y POR EL COSTADO OCCIDENTAL, CON PREDIO DE PEDRO LUIS VALLEJO E.####;** identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280- 101992 y ficha catastral 63190010100450003000, el que fue dado en arrendamiento para el funcionamiento del Establecimiento de Comercio denominado PARQUEADERO MI PUEBLITO, 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 a las arrendatarias, como a las personas que al momento de la diligencia deriven algún derecho de aquel.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada, por haber resultada vencida en el proceso y a favor de la parte demandante, previa fijación de las agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase

GERMÁN ALONSO OSPINA ESCOBAR
Juez

Firmado Por:

GERMAN ALONSO OSPINA ESCOBAR
JUEZ

JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCO DE LA CIUDAD DE CIRCASIA-QUINDIO

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:

0616af37ef4b926723bf485e1e356931a00bf9070ccb3b0820fa1a54eebc93fa

Documento generado en 10/03/2021 05:47:19 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**