

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CUCUTA- NORTE DE SANTANDER**

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
Cúcuta, diecinueve (19) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Se tiene que la señora **NANCY JOSEFINA MORALES TOLEDO**, actuando mediante apoderado judicial, promovió demanda de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** contra los señores **STELLA MARIA ROLON CHONA** y **JOSE OMAR CHONA**, con domicilio en esta ciudad, para que se decida las siguientes pretensiones:

1. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, suscrito el día 30 de septiembre de 2017.
2. Como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble destinado para vivienda, ubicado en la calle 16 # 9-77 barrio El Páramo de la ciudad de Cúcuta.
3. De no efectuarse la entrega, se comisione al funcionario competente, para que practique la diligencia de lanzamiento.
4. Condenar en costas procesales.

I. ANTECEDENTES

Como fundamentos fácticos la parte actora expone los siguientes hechos que se resumen a continuación:

Mediante contrato de arrendamiento de fecha 30 de septiembre de 2017, la señora NANCY JOSEFINA MORALES TOLEDO, en calidad de arrendadora, la señora STELLA MARIA ROLON CHONA, en calidad de arrendataria, y el señor JOSE OMAR CHONA, en calidad de deudor solidario, suscribieron el alquiler del inmueble destinado para vivienda, ubicado en la calle 16 # 9-77 barrio El Páramo de la ciudad de Cúcuta, alinderado de la siguiente manera: norte: con la calle 16; sur: con predio de propiedad de Samuel Morales; oriente: con predio de propiedad de Samuel Morales; occidente: con predio de propiedad de Flor Yáñez.

El contrato de arrendamiento se celebró por el termino de doce (12) meses contados a partir del 01 de octubre de 2017, con un valor de canon mensual de arrendamiento de trescientos ochenta mil pesos (\$380.000,00), pagos que debían efectuarse anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

La parte arrendataria no ha entregado el inmueble e incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2019 y demás que se causen hasta su restitución.

Con la demanda se acompañó del contrato de arrendamiento de bien inmueble, suscrito entre la señora NANCY JOSEFINA MORALES TOLEDO como arrendadora, la señora STELLA MARIA ROLON CHONA, en calidad de arrendataria y el señor JOSE OMAR CHONA, en calidad de deudor solidario, respecto del inmueble destinado para vivienda, ubicado en la calle 16 # 9-77 barrio El Páramo de la ciudad de Cúcuta.

Por auto del 29 de noviembre de 2019 y por estimarse que la demanda reunía los requisitos y formalidades de ley, se dispuso su admisión, ordenándose impartir a la misma el trámite previsto en el artículo 384 del C. G. P., en concordancia con las normas que regulan el proceso verbal sumario, y la notificación y traslado a la parte demandada.

La demandada **STELLA MARIA ROLON CHONA**, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el día 21 de enero de 2020¹.

Fenecido el término para dar contestación de la demanda, la demandada STELLA MARIA ROLON CHONA, NO contestó la misma ni propuso excepciones.

El demandado **JOSE OMAR CHONA**, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el día 21 de febrero de 2020².

Fenecido el término para dar contestación de la demanda, el demandado JOSE OMAR CHONA, NO contestó la misma ni propuso excepciones.

Mediante memorial de fecha 14 de enero de 2020, la apoderada de la parte demandante informó al despacho que la señora STELLA MARIA ROLON CHONA había pagado la suma de dos millones de pesos m/cte. (\$2'000.000,00), por concepto de abono a los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2019, y un abono parcial de ciento veinte mil pesos al canon de arrendamiento del mes de octubre de 2019. Así mismo, informó al despacho que los demandados aún continúan en mora en el saldo del canon de arrendamiento del mes de octubre de 2019, de los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2019 y demás que se causen hasta la restitución del inmueble arrendado.

Por otra parte, los demandados al no contestar la demanda tampoco acreditaron el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento, dándose la causal consignada en el artículo 384 del C.G.P.

No observándose causal de nulidad que invalide lo actuado y contándose con los presupuestos procesales de rigor, se procede a dictar sentencia con base en las siguientes,

¹ Folio 14

² Folios 23 a 27

II. CONSIDERACIONES

El contrato de arrendamiento a que se refiere la demanda recae sobre un inmueble destinado para vivienda, por lo que se tiene así que las disposiciones aplicables son las de la Ley 820 de 2003 o régimen de arrendamiento de vivienda urbana, el Código General del Proceso, normas bajo cuya vigencia se celebró el contrato, y en lo no regulado por éstas, serán aplicables las normas del Código Civil, en cuanto a los principios que gobiernan la formación de los contratos y obligaciones, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse.

Las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, se concretan a las siguientes:

A) que se acredite la existencia del respectivo contrato en el que el demandante tenga la calidad de arrendador y el demandado la de arrendatario.

B) que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento sea el mismo pretendido en restitución mediante la demanda.

C) que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato previstas en la ley.

En cuanto a la primera condición, existencia de los contratos de arrendamiento entre quienes son parte demandante y demandada en el proceso, se tiene plenamente demostrada la existencia del vínculo contractual, el cual se celebró en forma escrita, según consta en los documentos obrantes a folios 03, 04, 05 y 06 del proceso, el cual goza de calidad de auténtico y por consiguiente, constituye plena prueba del contrato celebrado, esto es, que se encuentra satisfecho el primero de los presupuestos.

Respecto de la segunda condición, que hace relación a la identidad entre el bien en arrendamiento y el bien que se demanda en restitución, tenemos que en las pretensiones de la demanda se persigue la restitución del inmueble arrendado, el que se describe como el inmueble destinado para vivienda, ubicado en la calle 16 # 9-77 barrio El Páramo de la ciudad de Cúcuta, esto es, que se encuentra satisfecho el segundo de los presupuestos.

En lo que tiene que ver con el tercer aspecto o condición, como una de las causales de terminación del contrato de arrendamiento de inmueble destinado para vivienda, el demandante ha invocado la causal de incumplimiento consagrada en el numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, consistente en la no cancelación del canon de arrendamiento.

En el caso que nos ocupa tenemos que la causal invocada para la restitución del inmueble arrendado, se contrae al incumplimiento del arrendatario en el pago de las mensualidades, ya que el demandado se encuentra en mora de cancelar un saldo del canon de arrendamiento del mes de octubre de 2019 y los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2019.

Referente a la afirmación de la parte demandante en el sentido de existir mora a cargo de la parte arrendataria en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses aludidos, y haberse incurrido en incumplimiento del contrato, la parte demandada **NO** controvertió dicha afirmación, sin embargo, tampoco acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, prueba sumaria para este tipo de trámites, por lo que se da así por probado el hecho afirmado por la parte demandante, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 116 del C.G.P., teniéndose en consecuencia, que aparece configurada la causal de restitución por parte del arrendador, consagrada en el numeral 1° del artículo 22 de la aludida Ley 820 de 2003.

De lo expuesto se concluye que están demostrados los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, esto es existencia de contrato de arrendamiento entre las personas que son parte en el proceso, identidad del inmueble en arrendamiento que se reclama en restitución, e incumplimiento de contrato como causal de restitución del bien arrendado, consistente en el no pago de los cánones, razón por la cual las pretensiones de la demanda deben ser concedidas.

Así las cosas, en concordancia con el artículo 385 del C.G.P, con fundamento en lo expuesto, reunidas las condiciones para el decreto de restitución del inmueble arrendado, y dados los presupuestos establecidos en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P, debe procederse a dictar sentencia que conceda las pretensiones de la parte demandante y condene en costas a la parte demandada.

Con fundamento en lo establecido en el numeral 3 del artículo 366 del C.G.P., en concordancia con el artículo quinto del Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, fijar como agencias en derecho, la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS MONEDA LEGAL (\$877.802,00)**, para que sean incluidas en la liquidación de costas a que fue condenada la parte demandada.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA**, 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 mediante documento privado suscrito el día 30 de septiembre de 2017, entre la señora **NANCY JOSEFINA MORALES TOLEDO**, en calidad de arrendadora, la señora **STELLA MARIA ROLON CHONA**, en calidad de arrendataria, y el señor **JOSE OMAR CHONA**, en calidad de deudor solidario, respecto del inmueble destinado para vivienda, ubicado en la calle 16 # 9-77 barrio El Páramo de la ciudad de Cúcuta, alinderado de la siguiente manera: norte: con la calle 16; sur: con predio de propiedad de Samuel Morales; oriente: con predio de propiedad de Samuel Morales; occidente: con predio de propiedad de Flor Yáñez.; por la causal de incumplimiento del contrato por falta de pago de los cánones.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ordenar a los demandados **STELLA MARIA ROLON CHONA** y **JOSE OMAR CHONA**, que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituyan a la demandante **NANCY**

JOSEFINA MORALES TOLEDO, el inmueble antes descrito, advirtiéndosele que de no cumplir la orden impartida, se procederá a su lanzamiento y el de las personas que de él deriven derechos respecto del mismo inmueble. Oficiese de conformidad.

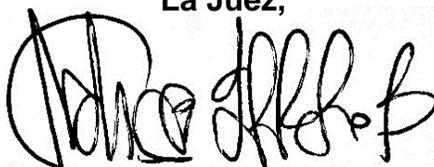
TERCERO: En caso de no efectuarse la restitución voluntaria del bien en el término señalado, previa solicitud del interesado, se comisiona al señor Alcalde de la ciudad de San José de Cúcuta, a quien se faculta para subcomisionar a los señores Inspectores de Policía de esta ciudad, con amplias facultades y término para actuar, para llevar a cabo la referida diligencia.

CUARTO: Condenar en costas a los demandados **STELLA MARIA ROLON CHONA** y **JOSE OMAR CHONA**. Tásense.

QUINTO: Con fundamento en lo establecido en el numeral 3 del artículo 366 del C.G.P., con el artículo quinto del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, fijar como agencias en derecho, la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS MONEDA LEGAL (\$877.802,00)**, para que sean incluidas en la liquidación de costas a que fue condenada la parte demandada.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La Juez,



SILVIA MELISAINES GUERRERO BLANCO
JUEZ