

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Zipaquirá, 02 JUL. 2020

Ref: 258993103001-2019-00386-00

Encontrándose las presentes diligencias al despacho para resolver lo que corresponda respecto del recurso de reposición y el subsidiario de apelación interpuestos por el demandante en esta causa, se observa que en realidad lo pretendido es una corrección respecto de la providencia proferida el 12 de diciembre de 2019, a través de la cual se declaró terminado el contrato de arrendamiento, pues las pretensiones de la demanda se basan en circunstancias diferentes a las allí expuestas.

Efectivamente, al revisar el libelo demandatorio se puede evidenciar que el extremo actor pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito con la inmobiliaria EFRAÍN GONZÁLEZ ASOCIADOS, por la existencia de vicios ocultos del inmueble y que nunca fueron atendido por el arrendador, situación que no corresponde a la registrada en el fallo aludido. En consecuencia y para mayor claridad, el juzgado

**RESUELVE:**

DEJAR sin valor y efecto la providencia adiada.

En acto a parte se emitirá la decisión que corresponda.

Notifíquese

  
GIOVANNI YAIR GUTIERREZ GÓMEZ  
Juez

JUZGADO 1o. CIVIL DEL CTO. ZIPAQUIRA  
hoy 03 JUL. 2020 se notifica el auto  
anterior por anotación en el Estado No. \_\_\_\_\_  
El Secretario, \_\_\_\_\_

202

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Zipaquirá, 02 JUL. 2020

Expediente No. 258993103001-2019-00386-00

**OBJETO**

Decidir de fondo el asunto de la referencia, una vez agotado el trámite legal.

**ANTECEDENTES**

CÉSAR AUGUSTO RUIZ GAITÁN actuando en nombre propio formuló demanda contra de EFRAÍN GONZÁLEZ ASOCIADOS LTDA, para que previo el trámite del proceso Verbal y conforme a la causa petendi expuesta se pronunciaran las siguientes pretensiones:

**Primera:** Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 18 de febrero de 2016 por incumplimiento del demandado respecto de las obligaciones que le competen en calidad de arrendador.

**Segunda:** Ordenar la restitución a favor del arrendador del bien descrito en los hechos de la demanda.

**Tercera:** Se condene a la parte demandada al pago de las costas que por este proceso se generen.

Como fundamentos fácticos de las súplicas de la demanda, narró el actor los que a continuación se compendian:

Entre EFRAÍN GONZÁLEZ ASOCIADOS LTDA y CÉSAR AUGUSTO RUIZ GAITÁN, se celebró contrato de arrendamiento el 18 de febrero de 2016, constituyendo el bien materia del contrato el descrito en la demanda y acordándose un canon de arrendamiento de \$5'300.000, por el término de cinco años.

Agregó que desde el mismo momento en que recibió el inmueble en arrendamiento, este ha presentado taponamientos parciales en baños y lavaplatos, lo cual ha tenido que atender sin recurrir al arrendador, así como los diferentes incidentes que han surgido y por los que se ha requerido al demandado en repetidas ocasiones obteniendo solo negativas, situación que ha afectado el disfrute del predio y por ende el incumplimiento de obligaciones pactadas en el contrato, por parte del propietario del bien.

## **TRAMITE PROCESAL:**

Correspondiendo por reparto el conocimiento del libelo incoatorio al Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta municipalidad, por auto adiado 23 de noviembre de 2018 dispuso su admisión y así mismo, ordenó correr el traslado de rigor al extremo pasivo.

El extremo demandado se notificó en debida forma del auto admisorio, quien a través de su representante legal contestó la demanda pero no fue tenida en cuenta, pues quien la suscribe no es abogado, tal como lo exige la ley sustancial.

Por auto adiado 21 de octubre del año en curso, se dispuso avocar conocimiento de la presente causa, por remisión que hiciera el Juzgado 2 Civil del Circuito de Zipaquirá, dado lo preceptuado por el artículo 121 del C.G.P.

Agotado el trámite procesal de rigor, se procede a resolver lo pertinente,

## **CONSIDERACIONES:**

Delanteramente, es preciso advertir que en este litigio concurren todos los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso que hacen viable proferir la decisión de mérito. En suma, se avista que el trámite dado al asunto es idóneo y no se encuentra causal de nulidad que invalide la actuación adelantada.

### **La pretensión procesal:**

Se extrae del libelo incoatorio, que la pretensión procesal formulada por el extremo demandante es la de terminación del contrato y la consecuente restitución del bien mueble objeto del mismo, cuyo trámite consagra el art. 384 del código general del proceso.

En los procesos de restitución de bienes arrendados es requisito esencial que a la demanda se acompañe prueba del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184 del CGP, o prueba testimonial si quiera sumaria.

Efectivamente, a la demanda se allegó contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos de la litis, en virtud del cual la parte demandante recibió la tenencia del bien objeto de la acción de restitución.

Determinaron los contratantes los elementos especiales requeridos para la formación del mentado negocio jurídico, es decir, precisaron el objeto de arrendamiento y el precio o renta.

En orden a lo anterior, emergen con éxito las pretensiones de la demanda por no existir oposición alguna de la contraparte que imponga la necesidad de procurar el recaudo de otras pruebas diferentes al contrato de arrendamiento allegado, que es suficientemente determinante de las obligaciones del arrendador acá demandado.

703

Por lo someramente expuesto, el **Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**Primero: Declarar** la terminación del contrato de celebrado entre EFRAÍN GONZÁLEZ ASOCIADOS LTDA y CÉSAR AUGUSTO RUIZ GAITÁN, de conformidad con lo señalado en la parte considerativa de este fallo.

**Segundo:** Consecuente con lo anterior, se ordena la restitución del inmueble objeto de demanda al arrendador. De no efectuarse esta de manera consensuada por las partes en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, se comisionará para el efecto a la autoridad correspondiente.

**Tercero:** Condenar en costas al extremo demandado, como agencias en derecho se fija la suma de \$ 4 SMLMV. Tasadas, liquidense.

Notifíquese

  
**GIOVANNI YAIR GUTIÉRREZ GÓMEZ**  
Juez  
(2)

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
S E C R E T A R Í A
Zipaquirá. <u>03 JUL. 2020</u>
El auto anterior fue notificado por anotación en estado No _____ de esta fecha fijado a las 8:00 AM.
JOSÉ ROBERTO CAMPOS
SECRETARIO