

**MINUTA DEMANDA DE RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
POR FALTA DE PAGO DEL CANON.**

Señor:
JUEZ CIVIL MUNICIPAL..... (REPARTO)
E. S .D.

....., mayor edad, con domicilio en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No..... expedida en....., abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No del C.S. de la J.; actuando en nombre y en representación del Señor..... igualmente mayor, con domicilio y residencia en esta ciudad, de conformidad con el poder conferido, me permito presentar DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO POR FALTA DE PAGO EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO, contra el Señor..... , igualmente mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, con fundamento en los siguientes

HECHOS

PRIMERO: Mediante documento privado fechado el día..... del mes de de, mi poderdante Señor..... hizo entrega a título de arrendamiento al Señor. un inmueble ubicado en el cual se identifica dentro de la nomenclatura urbana de esta ciudad con el número....., alinderado en la siguiente forma: NORTE..... SUR..... ORIENTE..... OCCIDENTE.....(El Art. 83 del C.G. del P. reza: *Requisitos adicionales. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda. Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región. De lo que se desprende, que bien puede indicarse que dichos linderos se encuentran en el documento que va anexo a la demanda, por ejemplo, en este caso en el contrato de arrendamiento).*

SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de.....(\$.....)M/CTE., los cuales según lo pactado en la cláusula.... del contrato, serían cancelados dentro de los primeros cinco (5) días de cada período en la residencia del arrendador (o consignados en la cuenta No....del Banco... cuyo titular es mi procurado). (El art. 384 num 1 reza:1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria).

ELABORADA POR RSJ

TERCERO: El contrato de arrendamiento del inmueble indicado en el punto primero de los hechos, se firmó por el término de meses.

CUARTO: El demandado ha incumplido con sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento dentro de los términos pactados y a la fecha adeuda a mi poderdante los correspondientes a los meses....., ...y.....

QUINTO: El demandado Señor..... renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, tal y como se desprende de la cláusula del aludido contrato de arrendamiento.

SEXTO: De acuerdo a lo consagrado en la cláusula del contrato de arrendamiento suscrito, se estableció, que la falta de pago en el canon de arrendamiento de un solo período es razón suficiente para que el arrendador de por terminado el contrato.

SEPTIMO: Mi poderdante, a pesar de todo, y sin estar obligado, envió en dos oportunidades correspondencia por correo certificado al arrendatario, solicitando tanto el pago de los cánones como la entrega del inmueble y poniendo de presente la finalización del contrato por el incumplimiento, pretendiendo una solución concertada, la cual no encontró eco.

OCTAVO: El demandado Señor.... en su calidad de arrendatario, ha incurrido en la causal de falta de pago, razón por la cual el Señor., en su condición de arrendador....., me ha conferido poder especial para entablar la acción correspondiente.

NOVENO: EL inmueble objeto del contrato lo fue, para ser destinado a vivienda urbana, como lo indica la cláusula....del mismo.

PETICIONES

Teniendo como presupuesto los anteriores hechos, solicito a su Despacho, efectuar las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Declarar mediante sentencia la terminación del contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día..... del mes de.....de....., entre el Señor.....en su condición de arrendador y el Señor en calidad de arrendatario, por falta de pago en el canon mensual de renta convenida, durante los meses.....y..... de de.....; del inmueble ubicado en....., identificado con la nomenclatura urbana y alinderado así:.....

ELABORADA POR RSJ

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación del inmueble y su correspondiente referido a mi poderdante Señor.....

TERCERA: Que se ordene el embargo y secuestro de los bienes muebles con el fin de garantizar el pago de los cánones causados y adeudados y los que se lleguen a causar, así como de las costas del litigio; para lo cual solicito sea señalada la caución pertinente.*(El num. 7 del art. 384 dice: 7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.*

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas).

CUARTO: Solicito al Despacho, proceder a señalar fecha para adelantar la diligencia de inspección judicial, con el fin de establecer las condiciones físicas del inmueble y proceder en ella a ordenar la restitución provisional del inmueble de que trata el numeral 8 del art. 384 del C.G. del Proceso. *(El num. 8 del art. 384 establece: 8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiese llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.*

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes).

QUINTO: Que se condene en costas al demandado.

DERECHO DE RETENCION

Manifiesto al despacho que recurro al derecho de retención que me ampara, para hacerlo efectivo sobre los bienes muebles y enseres que se encuentren dentro del inmueble en el momento de la práctica de la diligencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ELABORADA POR RSJ

Los arts. 2000 y ss. del Código Civil; Ley 820 de 2003; arts. 25, 26 num. 6, 82, 384 del C.G. del Proceso y demás disposiciones que les sean concordantes. **NOTA: El C. G. del P., entra a regir en enero del 2013. Por tanto, se aplica las normas Procesales del C. P.C.**

PRUEBAS

Pido se tengan como tales:

DOCUMENTALES:

-Copia auténtica del contrato de arrendamiento suscrito entre mi poderdante y el Señor.....

-Las cartas enviadas al Señor arrendatario.... por parte de mi procurado donde le solicita el pago de los cánones atrasados y la entrega del inmueble.

EXTRAPROCESALES.

En caso de haberse practicado. *(De las pruebas extraprocesales habla el art. 183 y ss. del C.G. del P.).*

ANEXOS

Al presente libelo me permito adjuntar poder a mi favor, los documentos enunciados como pruebas, copias de la demanda con sus anexos para el archivo del juzgado y traslado al Señor demandado.

CUANTIA Y COMPETENCIA

Por razón de la cuantía la cual estimo en la suma de..... (\$.....) M/CTE., la ubicación del inmueble y el domicilio de las partes, es Usted, Señor Juez, competente para conocer de este proceso, con fundamento en el num. 2 del art. 384 del C.G. del Proceso.

PROCEDIMIENTO

A la presente demanda debe dársele el trámite del proceso verbal de menor cuantía de única instancia de acuerdo a lo reglado por los arts. 368 y 384 num. 9 del C.G. del Proceso. *(Reza el num. 9 del art. 384: 9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia).*

NOTIFICACIONES

ELABORADA POR RSJ

Al demando en:.....

A mi poderdante en:.....

El suscrito en.....(*De conformidad con el numeral 10º del art. 82 del C.G. del P., puede también indicarse la dirección electrónica tanto de demandante como demandado*).

Del Señor Juez, atentamente,

.....

C. C. No

T. P. No