

Constancia de notificación: La notificación a la parte demandada se efectuó así: a través de correo electrónico a la señora LORENA VIVIANA LOAIZA ROJAS mediante mensaje remitido a su correo electrónico el día nueve 09 de febrero de 2021, quién no dio respuesta a la demanda; LUZ ELENA ROJAS URIBE, fue notificado a través de curador ad litem el día 13 de agosto de 2021 mediante correo electrónico, quién dio respuesta en forma oportuna. La parte pasiva no acreditó el pago de los cánones adeudado según demanda.



SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS

Secretaria



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, veintinueve (29) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – VIVIENDA URBANA
Demandante	GLORIA PATRICIA LONDOÑO QUINTERO
Demandados	LORENA VIVIANA LOAIZA ROJAS Y LUZ ELENA ROJAS URIBE
Instancia	Única
Radicado	170014003001 2020 00472 00
Sentencia	General N° 177 – Verbal Sumario N° 007
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento – Declara incumplimiento del contrato por parte de las demandadas

Procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO de restitución de inmueble arrendado, promovido por GLORIA PATRICIA LONDOÑO QUINTERO en contra de LORENA VIVIANA LOAIZA ROJAS Y LUZ ELENA ROJAS URIBE.

I. ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el cinco (05) de noviembre de 2020, la señora GLORIA PATRICIA LONDOÑO QUINTERO prevalida de apoderado judicial, instauró demanda con pretensión declarativa de restitución de inmueble arrendado en contra de las señoras LORENA VIVIANA LOAIZA Y LUZ ELENA ROJAS URIBE en calidad de arrendatarias, para obtener su declaratoria de incumplimiento y dar por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble vivienda urbana ubicado en la carrera 29 # 18-42 apto. 101 del barrio El Carmen, por mora en el pago del canon de

arrendamiento y en consecuencia, ordenar a las arrendatarias la restitución del inmueble arrendado.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indica que el 05 de junio de 2019 la demandante como arrendadora y las demandadas como arrendatarias celebraron contrato de arrendamiento verbal con un canon mensual por valor de \$470.000 pesos, sobre la vivienda urbana ubicada en la Carrera 29 # 18-42 apto 101 del barrio El Carmen de Manizales, cuyos linderos son los siguientes

Por el Oriente, en 15 mts. Con lote No. 1 de propiedad del Señor Miguel Arcila, se desconoce el No. de matrícula inmobiliaria o ficha catastral del mismo; Occidente, en 12 mts. Con apartamento 102 de propiedad de Juan Carlos Londoño, lote con matrícula inmobiliaria 100-164144; Norte, en 4.10 mts. Con carrera 29 de por medio; Sur, en 4 mts. Con propiedad del Señor José Jesús Cardona, se desconoce No. de certificado de tradición o ficha catastral###.

Aduce la demandante que el pago se registró con normalidad hasta el mes de septiembre del 2020 sin percibir dicho ingreso hasta la fecha de la presentación de la demanda razón por la cual se remitió a las demandadas un oficio para que procedieran a la entrega del inmueble.

Admisión y Trámite

Luego de presentada la demanda y la subsanación, y por reunir las exigencias de los artículos 82 y ss. y 384 del Código General del Proceso, el Despacho admitió la misma mediante auto del siete (07) de diciembre de 2020, ordenando su notificación a los demandados y haciéndoles saber que contaban con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

La notificación a la parte demandada se efectuó a través de correo electrónico a la señora LORENA VIVIANA LOAIZA ROJAS mediante mensaje remitido a su correo electrónico el día nueve 09 de febrero de 2021 y en lo referente a la señora LUZ ELENA ROJAS URIBE, se realizó notificación personal sin ser efectiva por lo cual se emplazó, transcurrido el termino establecido para esta compareciera, se procedió a nombrar curador al cual se le notificó debidamente por lo que la parte pasiva de la presente *litis* se encuentra notificada conforme a las disposiciones del artículo 291, y 293 del Código General del Proceso; la señora LORENA VIVIANA LOAIZA ROJAS no contestó la demanda, y en caso del curador de la señora ROJAS URIBE contestó oportunamente, propuso una excepción general dentro del término concedido y se acogió a lo probado en el proceso en cada uno de los hechos.

La parte demandada no acreditó haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados conforme lo expuesto en la demanda.

El día 30 de marzo de 2021 como lo informó el apoderado de la demandante en escrito allegado al proceso el día 05 de abril de 2021, el bien inmueble arrendado objeto de restitución fue entregado suscribiendo al efecto acta de entrega que fue allegada a la actuación; pese dicha entrega, la parte actora solicita continuar con el trámite del proceso para declarar el incumplimiento y obtener la condena respectiva al pago de cánones de arrendamiento.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar el incumplimiento y la terminación del contrato de arrendamiento que versa sobre la vivienda urbana ubicada en la Carrera 29 # 18-42 apto 101 del barrio El Carmen de Manizales, celebrado entre GLORIA PATRICIA LONDOÑO QUINTERO como arrendadora y LORENA VIVIANA LOAIZA ROJAS Y LUZ ELENA ROJAS URIBE como arrendatarias, en razón de la incursión en mora en el pago del canon de arrendamiento, por parte de las demandadas.

INEXISTENCIA DE CAUSALES DE NULIDAD, PRESUPUESTOS PROCESALES, Y PRESUPUESTOS MATERIALES PARA LA SENTENCIA DE FONDO

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, en virtud de lo previsto en el artículo 17, numeral 6 del artículo 26 y numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso; además de que se surtió debidamente el trámite establecido para adelantar el proceso, de manera que no hay causal de nulidad total o parcial capaz de invalidar el presente trámite, que impida proferir sentencia.

Igualmente, están configurados los presupuestos materiales para pronunciar sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizada en la demanda, suficiente para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

CONSIDERACIONES

El Vínculo Contractual

El contrato como acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos, tiene eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo, por ser

fruto de las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad privada.

En el presente proceso, el objeto del debate se funda en la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, tal como está establecido en los artículos 1973 y sucesivos del Código Civil, disposición normativa que señala que es aquel en virtud del cual, una de las partes contratantes: arrendador, se obliga a conceder el goce a la otra: arrendataria, de una cosa por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera.

En cuanto al contrato de arrendamiento como tal, está definido como bilateral, consensual, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, cuyos elementos son: sujetos, arrendador y arrendatario; objeto, entendido como la cosa sobre la cual recae el contrato, y canon, que es el precio pagado como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato.

Ese tracto sucesivo o de ejecución continuada que se predica del contrato de arrendamiento, implica que el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, como manera de satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar, impuesta por la naturaleza de la prestación debida.

Es así como, en virtud de ese contrato, y con ocasión de la bilateralidad y onerosidad que le son propias, surgen obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, entre ellas, usar el bien según los términos del contrato, pagar el canon de arrendamiento en la forma y tiempos pactados; y, como es apenas natural, también la de restituir el bien objeto del arrendamiento al término del vencimiento del mismo.

Sobre el proceso de restitución de inmueble arrendado

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente¹.

¹López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

Cosa diferente es que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso que, cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

De la causal invocada

Tratándose de arrendamiento de vivienda urbana, las disposiciones contempladas en la Ley 820 de 2003, son imperativas y por consiguiente no admiten estipulación en contrario. El régimen de arrendamiento de vivienda urbana, considera al contrato de arrendamiento como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Es así, como se evidencia que la parte actora fundamenta sus pretensiones en la causal primera del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, la cual dispone,

ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Así las cosas, la situación normativa descrita lleva a la procedencia de la pretensión de restitución solicitada por la parte actora, por lo que se hace necesario considerar de igual manera el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso,

Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado.

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

(...) Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada

con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél.

En consideración al aparte señalado, se faculta al juez a ordenar la restitución del inmueble arrendado, si no se presenta oposición alguna por la parte demandada, es así, como la causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento cuando es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, pone al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago, por lo que le corresponde entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

CASO CONCRETO

En el caso bajo análisis, la parte demandante allegó con la demanda, prueba testimonial sumaria para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento verbal suscrito entre las partes el 5 de junio de 2019, que vincula a la señora GLORIA PATRICIA LONDOÑO QUINTERO como arrendadora y LORENA VIVIANA LOAIZA ROJAS Y LUZ ELENA ROJAS URIBE como arrendatarias, sobre la vivienda ubicada en la Carrera 29 # 18-42 apto 101 del barrio El Carmen de Manizales como lo indica en la demanda y en la prueba testimonial.

Dicha prueba testimonial demuestra la relación contractual por cuya extinción se propugna, elemento necesario para la prosperidad de la acción, pues allí está expresamente determinada la cosa y el precio a cancelar por el uso de la misma, tal como expresamente lo dispone el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte de las arrendatarias de pagar el canon de arrendamiento en la forma como se estipuló en el contrato, y que se incurrió en mora en el pago correspondiente de los cánones de septiembre y octubre del 2020 por un valor de cuatrocientos setenta mil pesos (\$470.000)

Conforme al principio general de la carga de la prueba es la parte demandada a quien corresponde probar que ha cumplido la obligación del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados, pero no lo hizo, a pesar de que contó con

los términos procesales para ello, mismos que son perentorios, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 117 del C.G.P.

Así las cosas, no discutiéndose en la etapa procesal pertinente los documentos aportados como prueba dentro del término del traslado, sería del caso dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. y por tanto lo tanto dictar sentencia que ordene la restitución de la vivienda urbana ubicada en la Carrera 29 # 18-42 apto 101 del barrio El Carmen de Manizales; sin embargo teniendo en cuenta que el inmueble dado en arrendamiento a las demandadas fue restituido a la demandante desde el día 30 de marzo de 2021 tal como lo informó el apoderado demandante se declarará la terminación del contrato por incumplimiento del mismo y se condenará e costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante por disposición del numeral 1 del artículo 365 ibídem.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito por GLORIA PATRICIA LONDOÑO QUINTERO como arrendadora y LORENA VIVIANA LOAIZA ROJAS Y LUZ ELENA ROJAS URIBE como arrendatarias, de la vivienda urbana ubicada en la Carrera 29 # 18-42 apto 101 del barrio El Carmen de Manizales, por incumplimiento de las arrendatarias.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE²

Firmado Por:

**Sandra Maria Aguirre Lopez
Juez Municipal
Juzgado Municipal**

² Publicado por estado No. 182 fijado el 2 de noviembre de 2.021 a las 7:30 a.m.


SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria

Civil 001
Manizales - Caldas

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:

2a8c83b01b219f0f80c43ec509e3d4b6b98e4088dacad71e3cc96174d082e38d

Documento generado en 29/10/2021 04:02:54 PM

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