

Constancia secretarial. Manizales, 28 de julio de 2023. Los demandados fueron notificados el auto admisorio de la demanda así: LUZ EDILMA BUENO BUENO el día 31 de enero de 2023, notificada personalmente; los términos para contestar la demanda corrieron los días 01, 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10, 13 y 14 de febrero de 2023. JUAN PABLO BALLESTEROS mediante aviso el día 13 de marzo de 2023; los términos para retirar la demanda y sus anexos corrieron los días 14, 15 y 16 de marzo de 2023; para contestar la demanda los días 17, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30 y 31 de marzo de 2023. No dieron respuesta y guardaron silencio.



Valeria Martinez Castellanos
Judicante



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	PROCESO VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO - VIVIENDA URBANA
Demandante	CESAR AUGUSTO GIRALDO VANEGAS
Demandados	LUZ EDILMA BUENO BUENO JUAN PABLO BALLESTEROS
Instancia	Única
Radicado	170014003001 2022 00806 00
Sentencia	General 147 - Verbal Sumario 4
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento - Ordena restituir el inmueble

Procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO de restitución de inmueble arrendado, promovido por el señor CESAR AUGUSTO GIRALDO VANEGAS, en contra de los señores LUZ EDILMA BUENO BUENO y JUAN PABLO BALLESTEROS.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 25 de noviembre de 2022, CESAR AUGUSTO GIRALDO VANEGAS, en calidad de arrendador, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de los señores LUZ EDILMA BUENO BUENO y JUAN PABLO BALLESTEROS, en calidad de arrendatarios, para dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana, por mora en el pago del canon de arrendamiento, y, en consecuencia, ordenar a los arrendatarios la restitución del inmueble.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indicó que las partes procesales celebraron el contrato de arrendamiento el 01 de marzo de 2022 con

una duración de doce (12) meses, y pactando el pago de un canon de arrendamiento mensual de doscientos ochenta mil pesos (\$280.000) incluyendo servicios de agua, energía y gas.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana, versa sobre el inmueble ubicado en la Calle 10 # 33 – 45 Bajos 2 chapinero de la ciudad de Manizales, cuyos linderos se encuentran determinados según título de adquisición, así: ### Por el frente con la carretera que conduce a Chinchiná; por un costado con propiedad de Luis Ramos; por otro costado con propiedad de herederos de Emilio Aristizábal, por el centro con propiedad de Vicente Velez Palacio y León Londoño ###. Según perito de Banco los linderos son: ### Por el frente que es el Occidente carretera que conduce a Chinchiná o calle 10 en 10,10 metros; por el fondo que es el Occidente con Urbanización en 4,80 metros y por la derecha entrando que es el Sur con urbanización en 32,00 metros y por la izquierda entrando que es el Norte con urbanización en 32,00 metros ###.

La parte arrendataria incumplió con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento, lo que contraviene lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, que la parte arrendataria se obliga a cancelar el canon de arrendamiento de forma mensual anticipada, en las oficinas del arrendador o mediante consignación en la cuenta bancaria de este, dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual.

El incumplimiento por parte de la demandada, se concreta con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2022.

Admisión y Trámite

Una vez reunidas las exigencias de los artículos 82, ss. y 384 del C.G.P., se procedió a dar admisión de la demanda, mediante auto del 16 de enero de 2023, ordenando notificación a los demandados y haciéndole saber que contaba con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

La notificación a la demandada LUZ EDILMA BUENO BUENO, se efectuó el 31 de enero de 2023, día en el que recibió el escrito de demanda y el auto admisorio de la misma. posteriormente se logró notificar por aviso al demandado JUAN PABLO BALLESTEROS.

Siendo notificados en debida forma conforme a la ley 2219 de 2022, los artículos 291, 292 y demás correspondientes del Código General del Proceso, quienes

dentro de la oportunidad procesal no contestaron la demanda, acreditaron pago, ni formularon excepciones ni oposición alguna.

II. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento que versa sobre el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que versa sobre el inmueble ubicado en la Calle 10 # 33 – 45 Bajos 2 Barrio Chapinero en la ciudad de Manizales, celebrado entre el señor CESAR AUGUSTO GIRALDO VANEGAS y los señores LUZ EDILMA BUENO BUENO y JUAN PABLO BALLESTEROS, en razón a la incursión en mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada desde el mes de agosto de 2022, el mes de agosto correspondiente a la suma de \$180.000 pesos, septiembre y octubre cada uno por el valor de \$280.000 pesos y finalmente noviembre por \$233.333 adeudos a la fecha de presentación de la demanda.

III. 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 C.G.P.; 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.

IV. 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 el arrendamiento 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, éste se encuentra 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.

El 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.

Resulta distinto, el hecho de que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe en ese caso 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 C.G.P. 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.

V. CASO CONCRETO

En el caso bajo análisis, la parte demandante allegó con la demanda, contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito el 01 de marzo de 2022, que vincula a CESAR AUGUSTO GIRALDO VANEGAS, como arrendador y a los señores LUZ EDILMA BUENO BUENO y JUAN PABLO BALLESTEROS, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 10 # 33-45 Bajos 2 Chapinero de la ciudad de Manizales.

Dicho contrato es prueba conducente de 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 la arrendataria 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 arrendamiento de agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2022.

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, será del caso dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado en la Calle 10

33 -45 Bajos 2 Barrio Chapinero, de la ciudad de Manizales, y se condenará en 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,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de marzo de 2022 entre el señor CESAR AUGUSTO GIRALDO VANEGAS, en calidad de arrendador, y los señores LUZ EDILMA BUENO BUENO y JUAN PABLO BALLESTEROS, en calidad de arrendatarios, por incumplimiento derivado de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, según lo indica en la parte considerativa, sobre el inmueble ubicado en la Calle 10 33-45 Bajos 2 Barrio Chapinero de la ciudad de Manizales, cuyos linderos se encuentran determinados según título de adquisición, así: ### Por el frente con la carretera que conduce a Chinchiná; por un costado con propiedad de Luis Ramos; por otro costado con propiedad de herederos de Emilio Aristizábal, por el centro con propiedad de Vicente Velez Palacio y León Londoño ###. Según perito de Banco los linderos son: ### Por el frente que es el Occidente carretera que conduce a Chinchiná o calle 10 en 10,10 metros; por el fondo que es el Occidente con Urbanización en 4,80 metros y por la derecha entrando que es el Sur con urbanización en 32,00 metros y por la izquierda entrando que es el Norte con urbanización en 32,00 metros ###.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores LUZ EDILMA BUENO BUENO y JUAN PABLO BALLESTEROS, la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contarán con el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

De no procederse voluntariamente, se efectuará la diligencia de lanzamiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor del demandante. Se fija como agencias en derecho la suma de un millón ciento sesenta mil pesos (\$1.160.000), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE²

² Publicado por estado No.127 fijado el 1 de agosto de 2023 a las 7:30 a.m.



LUIS JAUSEN PARRA TAPIERO
Secretario

Firmado Por:
Sandra Maria Aguirre Lopez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
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: **7fae3611f45e5a5d2a4c2d0a0b348734784049e57867a59d9e9248e01d918420**

Documento generado en 31/07/2023 04:34:51 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>