

Constancia secretarial. Las demandadas fueron notificadas del auto admisorio de la demanda así: MARIA ESPERANZA ARENAS RESTREPO el día 05 de julio de 2023 mediante correo electrónico, por lo que conforme la ley 2213 de 2022 la notificación se entiende surtida 2 días después, y los términos para contestar la demanda corrieron los días 10,11,12,13,14,17,18,19,21 y 24 de julio de 2023. ADRIANA GONZALEZ GUZMAN fue notificada de la misma manera a través de correo electrónico el 14 de agosto de 2023, por lo cual, los términos para contestar la demanda pasaron los días 17, 18, 22, 23, 24, 25,28, 29,30 y 31 de agosto de 2023.

No dieron respuesta y guardaron silencio.

Septiembre 28 de 2023.



LUIS JAUSEN PARRA TAPIERO
Secretario



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, cinco (05) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	PROCESO VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO - VIVIENDA URBANA
Demandante	MONICA HOYOS OCAMPO
Demandados	MARIA ESPERANZA ARENAS RESTREPO ADRIANA GONZALEZ GUZMAN
Instancia	Única
Radicado	170014003001 2023 00281 00
Sentencia	General 196 - Verbal Sumario 006
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 la señora MONICA HOYOS OCAMPO, en contra de las señoras MARIA ESPERANZA ARENAS RESTREPO y ADRIANA GONZALEZ GUZMAN.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 24 de abril de 2023, MONICA HOYOS OCAMPO, en calidad de arrendador, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de las señoras MARIA ESPERANZA ARENAS RESTREPO Y ADRIANA GONZALEZ GUZMAN, en calidad de arrendatarias, para dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble destinado a vivienda, por mora en el pago del canon de arrendamiento, y, en consecuencia, ordenar al arrendatario la restitución del inmueble.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indicó que las partes procesales celebraron el contrato de arrendamiento con una duración de doce (12) meses a partir del 07 de abril del año 2022, y pactando el pago de un canon de arrendamiento mensual de \$850.000 (ochocientos cincuenta mil pesos) siendo el pago de los servicios públicos a cargo de la parte arrendataria en pago aparte del canon.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana, versa sobre el inmueble ubicado en la carrera 10 Nro. 10-14 Piso 1 del Barrio Chipre de la ciudad de Manizales, bien al cual corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N° 100-32752 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales, cuyos linderos aparecen determinados así: "Por el norte con la casa N° 49 de la manzana 8 adjudicada a Juan María Noreña, por el oriente con la casa N° 52 lote Nro. 3 adjudicada a Hernando Muñoz, por el occidente con casa N° 50 lote Nro. 5 adjudicada a Alfonso María Sánchez".

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 quinta y octava del contrato de arrendamiento, que la parte arrendataria se obliga a cancelar el canon de arrendamiento de forma mensual a través de consignación bancaria en cuenta de ahorros Bancolombia de manera anticipada a la arrendadora dentro de los primeros 12 días de cada periodo mensual, según lo manifestado por el apoderado de la parte demandante.

El incumplimiento por parte de las demandadas se concreta con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2022 y enero, febrero, marzo y lo que va de abril del año 2023 hasta la fecha de presentación de la demanda.

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 05 de junio de 2023, ordenando notificación de las demandadas y haciéndoles saber que contaban con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

La notificación a la demandada MARIA ESPERANZA ARENAS RESTREPO el 05 de julio de 2023 se efectuó a través de correo electrónico, día en el que recibió el escrito de demanda y el auto admisorio de la misma. De la misma manera fue notificada la demandada ADRIANA GONZALEZ GUZMAN el 14 de agosto de 2023.

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, del inmueble ubicado en la carrera 10 Nro. 10-14 Piso 1 del Barrio Chipre en la ciudad de Manizales, celebrado entre la señora MONICA HOYOS OCAMPO y las señoras ADRIANA GONZALEZ GUZMAN y MARIA ESPERANZA ARENAS RESTREPO, 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, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2022 y enero, febrero y marzo cada uno por el valor de \$850.000 pesos (ochocientos cincuenta mil pesos) y lo que iba de abril del año 2023 hasta la fecha de presentación de la demanda correspondiente a \$623.333 pesos (seiscientos veintitrés mil trecientos treinta y tres pesos).

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, que vincula a MONICA HOYOS OCAMPO, como arrendadora y a las señoras MARIA ESPERANZA ARENAS RESTREPO y ADRIANA GONZALEZ GUZMAN, como arrendatarias, sobre el inmueble ubicado en la carrera 10 Nro. 10-14 Piso 1 del Barrio Chipre 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, noviembre, diciembre del año 2022 y enero, febrero, marzo y lo que iba de abril del año 2023 hasta la fecha de presentación de la demanda.

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 carrera

10 Nro. 10-14 Piso 1 del Barrio Chipre 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 entre la señora MONICA HOYOS OCAMPO, en calidad de arrendadora, las señoras MARIA ESPERANZA ARENAS RESTREPO y ADRIANA GONZALEZ GUZMAN, en calidad de arrendatarias, 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 carrera 10 Nro. 10-14 Piso 1 del Barrio Chipre de la ciudad de Manizales, bien al cual corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N° 100-32752 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales, cuyos linderos aparecen determinados así: "Por el norte con la casa N° 49 de la manzana 8 adjudicada a Juan María Noreña, por el oriente con la casa N° 52 lote Nro. 3 adjudicada a Hernando Muñoz, por el occidente con casa N° 50 lote Nro. 5 adjudicada a Alfonso María Sánchez".

SEGUNDO: ORDENAR a las señoras MARIA ESPERANZA ARENAS RESTREPO y ADRIANA GONZALEZ GUZMAN, la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contará 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. 166 fijado el 6 de octubre 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: **c2445c252cc075ad4074787079274fb0e48eab357dd82b621bba162425633571**

Documento generado en 05/10/2023 04:27:17 PM

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