



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, veinte (20) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso	PROCESO VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – VIVIENDA URBANA
Demandante	JOSE ALBEIRO LONDOÑO PEREZ
Demandados	MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO.
Instancia	Única
Radicado	170014003001 2019 00855 00
Sentencia	General 153 – Verbal Sumario 003
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 JOSE ALBEIRO LONDOÑO PEREZ, en contra de los señores MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ Y FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO.

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 19 de noviembre de 2019 el señor JOSE ALBEIRO LONDOÑO PEREZ, en calidad de arrendador del bien inmueble ubicado en la carrera 36 nro. 20-18 Primer Piso, Barrio El Carmen de Manizales, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de los señores MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ Y FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO en calidad de arrendatarios, para dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana, por la causal contenida en el artículo 22 numeral 1 de la Ley 820 de 2003, esto es, 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 el día 22 de diciembre de 2018, entregó a título de arrendamiento a los señores MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ Y FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO, un inmueble ubicado en la carrera 36 nro. 20-18 Primer Piso barrio el Carmen de Manizales, predio que cuenta con 164 metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria número 100-0016763 cuyos linderos que aparecen en la

escritura pública número 3142 del 24 de agosto de 1987 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales son los siguientes:

Por el frente con carrera 36 o callejón público; por los costados con propiedad de Francisco Antonio Bedoya, por el centro con propiedad del mismo Bedoya ###.

Precisó el demandante que las condiciones del arrendamiento fueron pactadas en forma verbal entre las partes, con un término de duración indefinido, con fecha de iniciación el día 22 de diciembre de 2018, y como precio y forma de pago se acordó entre las partes un canon mensual de \$300.000, pagadero de manera anticipada los cinco (5) primeros días de cada mes por parte de los arrendatarios a su arrendador. Respecto de los servicios públicos se acordó que los mismos estaría a cargo de los arrendatarios.

Se dice en la demanda que los demandados no cumplieron con lo acordado, ya que sólo pagaron el canon de arrendamiento causado durante el mes de diciembre de 2018, es decir la fracción causada a partir del 22 de diciembre de 2010, sin que hayan pagados los cánones causados durante los meses de enero a noviembre de 2019, existiendo un claro incumplimiento en el contrato celebrado.

Que debido al retraso en el pago, se solicitó la entrega del bien, pero los arrendatarios se negaron a recibir y firmar la comunicación respectiva y a desocupar el bien, además el bien amenaza ruina y peligro para sus ocupantes, razón por la cual se solicita su restitución.

Para acreditar la existencia del contrato los demandados fueron citados a rendir interrogatorio de parte extraproceso ante el Juzgado 2 civil municipal de Manizales, dentro de las diligencias con radicado 17001400300220190039000, diligencia donde se logró la confesión sobre la convención celebrada, sus términos y la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

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 18 de diciembre de 2019 (folio 18), ordenando 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 los demandados, MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ Y FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO, se efectuó en forma personal los días 14 de enero de 2.020 y 10 de septiembre de 2020 (fls. 21 y 94).

Así las cosas, se evidencia que la parte pasiva de la presente *litis* se encuentra notificada conforme a las disposiciones del artículo 291 y 292 del C.G.P., de lo cual se obtiene que, dentro de la oportunidad procesal, el señor MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ no contestó la demanda, acreditó pago, no formuló excepciones ni oposición alguna.

Po otro lado, la señora FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO por medio de apoderado judicial en amparo de pobreza, allego escrito de contestación de la demanda dentro del término procesal oportuno (folio 74 a 79), en la cual no aportó recibos de pago expedidos por el arrendador o consignaciones a favor de aquel, ni demostró que hubiera consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones adeudados.

Así las cosas, se tiene que la parte pasiva al contestar la demanda estaba en la obligación de demostrar el pago o en su defecto consignar a órdenes del juzgado el valor respectivo a los cánones de arrendamiento debidos, para efectos de ser escuchada en el proceso, y en atención a que dicha exigencia no se surtió, no es procedente que dicha parte pasiva sea escuchada, lo que dio lugar a tener por no contestada la demanda.

Conforme lo anterior, el despacho mediante auto del 29 de septiembre de 2.020, dispuso tener por no contestada la demanda en la medida que no se acreditó el cumplimiento de la sanción consagrada en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., y a que las simples manifestaciones de la accionada respecto a que quién la demanda no es propietario inscrito del bien inmueble arrendado, y que además fue reubicado por el otorgamiento de un subsidio de vivienda al estar el bien en zona de alto riesgo y ocuparlo una persona desplazada, no es suficiente como para predicar como lo pretendió un desconocimiento al contrato de arrendamiento.

Por tanto, se continuará el trámite conforme a las estipulaciones del numeral 3 del artículo 384 del C.G.P.

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 la vivienda urbana ubicada en carrera 36 nro. 20-18, barrio El Carmen de Manizales, celebrado entre JOSE ALBEIRO LONDOÑO PEREZ, como arrendador, MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ Y FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO en calidad de arrendatarios, en razón a la incursión en mora en el pago del canon de arrendamiento por parte de los demandados desde el mes de enero de 2019 hasta el mes de noviembre de 2019, en el cual se presentó 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.

Conforme la naturaleza del arrendamiento basta que existan sus elementos esenciales, canon, cosa arrendada y consentimiento para que se perfeccione; Así, si el artículo 3º de la Ley 820 de 2003, precisa que *"el contrato de arrendamiento de vivienda urbana puede ser verbal o escrito"*.

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.

De acuerdo con lo previsto en el numeral 1 del artículo 384 del código general del proceso, se tiene que en los procesos de restitución de inmueble arrendado la demanda debe estar acompañada obligatoriamente por el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, requisito sin el cual la demanda no puede ser tenida en cuenta.

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.

Dicho proceso con sus requisitos y etapas se encuentra regulado en el artículo 384 del C.G.P.

"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. (...)

4. 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, este 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 aquel.

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

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

De la norma en cita se tiene que existe una obligación para el demandado, la cual consiste en la acreditación del pago de los cánones de arrendamiento para poder ser escuchado en el proceso, actuación que no se surtió al presentar la contestación de la demanda.

Como se señaló en el auto que dispuso tener por no contestada la demanda, en varias oportunidades, la Honorable Corte Constitucional¹ ha estudiado la limitación a ser oído en juicio en procesos de restitución y la misma, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

En el caso que nos ocupa, la demandada expuso que existen dudas sobre la existencia y vigencia del contrato ya que la titularidad del dominio del supuesto inmueble arrendado está en cabeza de FLORA LOPEZ DE LONDOÑO, además la Unidad de Gestión de riesgo de Manizales informa que el demandante señor LONDOÑO PEREZ como habitante del inmueble arrendado fue reubicado con subsidio de vivienda, por lo que estima no puede estar construido ni en proceso de venta o arrendamiento, venta ni en arrendamiento.

Es sabido que quién arrienda no tiene que ser propietario del bien arrendado, y el haber sido reubicado o el bien estar en ruina, no implica un desconocimiento a la existencia del contrato de arrendamiento, por el contrario de la confesión vertida de manera extraprocesal ante el Juzgado segundo civil municipal, nada se manifestó.

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, diligencias extraprocesales de interrogatorio de parte adelantadas con los demandados ante el Juzgado segundo civil municipal de Manizales, trámite con radicado 17001400300220190039000, aportándose CD con video de interrogatorios de parte extrajudicial.

De dicha diligencia se extracta que el día 10 de octubre de 2019, ante dicha célula judicial comparecieron los señores MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ Y MARCELA VAQUIRO CAICEDO, citados por JOSE ALBEIRO LONDOÑO PEREZ Y FLOR ALBA LOPEZ DE LONDOÑO, quienes declararon bajo la gravedad de juramento:

FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO C.C. 52.883.144.

Aportó como lugar de su domicilio la carrera 36 nro. 20-18, Barrio El Carmen de Manizales, estado civil unión libre; adujo no conocer a la señora FLOR ALBA LOPEZ DE LONDOÑO, y respecto del señor JOSE ALBEIRO LONDOÑO PEREZ dijo conocerlo y sobre la razón, manifestó:

“El señor nos arrendó la vivienda. Preguntado: ¿Que vivienda les arrendó el señor? Contestó: en el barrio el Carmen, nos arrendó un segundo piso en \$200.000; PREGUTADO: Es donde vive usted actualmente: Contestó: Si señor.

Preguntado: Diga cómo es cierto sí o no que actualmente ocupa un inmueble ubicado en la carrera 36 nro. 20-18 barrio el Carmen de la ciudad de Manizales. Contesto: Si lo tengo. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que usted ocupa el primero piso de este inmueble? Contestó: si lo tengo ocupado.

Preguntado: Diga cómo es cierto sí o no que entre usted y el señor José Albeiro Londoño aquí presente, se celebró un contrato de arrendamiento de manera verbal. Contesto: Si señor si se celebró el contrato de arrendamiento verbal con mi esposo conmigo no. Preguntado: Es contrato fue respecto del inmueble que el acabé de preguntar?...

Preguntado: ¿Si señor carrera 36 nro. 20-18 Barrio el Carmen primero piso? Contestó: Si señor. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto que ese contrato verbal se celebró el 22 de diciembre de 2018? Contestó: sí señor. Preguntado: ¿Diga

cómo es cierto sí o no que usted debía pagar por ese inmueble un canon de arrendamiento de \$300.000? Contestó: Si señor, pero nosotros no hicimos el pago del canon de arrendamiento porque la doctora de la Alcaldía que maneja la restitución de bienes, perdón los que hacen la, como se, bueno ellos estaban en zona de alto riesgo y les dieron una vivienda por esa vivienda, nos dijo que no teníamos que hacerle ningún pago al señor Albeiro porque nos estaba estafando porque eso era del estado. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que está en mora de pagar el arriendo desde diciembre de 2018? Contestó: desde enero, a él se le pagó la última cuota en diciembre. Preguntado: ¿Es decir que está en mora desde enero de 2019? Contestó: Si señor. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que por no pagar el arriendo le han requerido que entregue el inmueble? Contestó: No, él no me ha requerido que le entregue el inmueble él me ha amenazado para que le entregue el inmueble que es muy diferente. Ha hecho amenazas en la cuales nos ha tocado llamar a los oficiales de policía los cuales están de testigo y la mayoría de las personas del barrio que tuvieron que asistirme porque yo tengo una enfermedad que se llama epilepsia. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que usted como arrendataria también está ocupando una habitación que estaba cerrada que tenía unos elementos del señor JOSE ALBEIRO en su interior? Contestó: si señor en estos momentos a nosotros nos tocó abrir esa habitación porque había una epidemia de ratas y de ratones y sacamos 9 bolsas de basura de lo que tenía el señor Albeiro ahí, 3 colchones los cuales se mojaron porque la tejas estaban rotas y se estaba pudriendo y el resto de las cosas que medio se pudieron salvar están guardadas en la parte de debajo de la casa que es en los bajos...”

Preguntado: ¿Cuándo inicio el contrato de arrendamiento? Contestó: 22 de diciembre de 2018. Preguntado: ¿El canon de arrendamiento de cuánto era? Contestó: empezamos con \$200.000 y después no subió a \$300.000 fuera de los servicios se paga agua y luz. Preguntado: ¿Me recuerda la dirección del inmueble? Contestó: ¿Carrera 36 nro. 20-18, barrio El Carmen? Preguntado: Era un contrato de vivienda urbana o era para un establecimiento comercial. Contesto: No de un apartamento. Preguntado: ¿Quién vive en ese apartamento? Contestó: Mi hijo, mis dos hijos, mi esposo y yo.... Preguntado: Y fue entre el señor JOSE ALBEIRO LONDOÑO PEREZ y usted. Contestó: Y mi esposo. Preguntado: ¿y usted y su esposo, como se llama su esposo? Contestó: Mi esposo se llama MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ...”

MILTON FERNY TORRES RAMIREZ. C.C. NRO. 16.078.540.

Aportó como dirección y ciudad la carrera 36 nro. 20-18, Barrio El Carmen de Manizales, y dijo ser esposo de la codemandada; respecto a conocer al señor JOSE ALBEIRO LONDOÑO PEREZ dijo conocerlo y sobre la razón, manifestó:

“En el momento que llegue a vivir a la casa del señor. Preguntado: ¿Cómo llegó a vivir me puede explicar cómo fue eso? Contestó: pues nosotros llegamos acá, estábamos buscando arriendo y el señor tenía un apartamentico allá, y nosotros bajamos allá donde él a ver si nos arrendaba el apartamento. Preguntado: ¿Según usted cuando fue eso? Contestó: eso fue como en diciembre, para diciembre.....

Preguntado: Diga cómo es cierto sí o no que usted actualmente vive en un inmueble ubicado en la carrera 36 nro. 20-18 barrio el Carmen de la ciudad de Manizales (luego de aclarar la dirección contestó). Contesto: Si. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que usted ocupa el primer piso de esa vivienda en este momento? Contesto: Si. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que entre usted y el señor JOSE ALBEIRO LONDOÑO hubo un contrato de arrendamiento verbal? Contestó: Sí. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o que ese contrato se celebró el 22 de diciembre de 2.018? Contestó: Si. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que usted se comprometió a cambio de ocupar el inmueble a pagar un canon de arrendamiento de \$300.000? Contestó: Si. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que ese canon de arrendamiento debía pagárselo al señor JOSE ALBEIRO los cinco primeros días de cada mes? Contestó: Si. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que usted se encuentra en mora de pagar el canon de arrendamiento desde el 22 de diciembre de 2018? Contestó: Enero. Preguntado: ¿Diga cómo es cierto sí o no que usted se encuentra en mora de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de enero de 2019? Contestó: Si.....”

Los interrogatorios rendidos entonces en este caso, son pruebas contundentes 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.

Lo anterior en contravía de lo afirmado por la demandada en su respuesta, la cual, si bien se dispuso no ser tenida en cuenta, a la luz de los declarado por los demandados ante el Juzgado segundo, quienes confesaron que el contrato verbal de arrendamiento fue celebrado, el canon pactado y la fecha de inicio,

así como el bien objeto del mismo, resulta completamente inadmisibile e inaceptable al haber afirmado desconocer la existencia de la convención.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte del arrendatario 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, desde el mes de enero de 2019 hasta el mes de noviembre de 2019, en el cuál se presentó la demanda. Tal situación también fue reconocida por los demandados en interrogatorio extraproceso.

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 de la vivienda urbana ubicada en la carrera 36 nro. 20-18 Primer piso del barrio El Carmen del Municipio de Manizales y se condenará en costas al demandado en favor de la parte demandante por disposición del numeral 1 del artículo 365 ibídem. La demandada está excluida de tal cargo al habersele concedido amparo de pobreza.

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 verbal celebrado el día 22 de diciembre de 2.018 entre JOSE ALBEIRO LONDOÑO PEREZ, como arrendador y MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ Y FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO 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 de vivienda urbana ubicada en carrera 36 nro. 20-18, Primer piso del barrio El Carmen del Municipio de Manizales, identificado con folio con folio de matrícula inmobiliaria N°100-0016763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 01-6-005-036 cuyos linderos se encuentran determinados en escritura pública No. 3142 del 24 de agosto de 1987 de la Notaria cuarta de Manizales (folio 7) así: ###Por el frente con

carrera 36 callejón público; por los costados con propiedad de Francisco Antonio Bedoya, por el centro con propiedad del mismo Bedoya.###

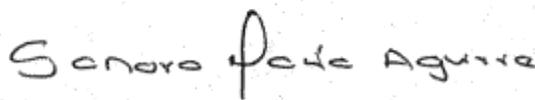
SEGUNDO: ORDENAR a los señores MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ Y FANNY MARCELA VAQUIRO CAICEDO, la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contará con el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde Municipal de Manizales, con amplias facultades para subcomisionar, a quien se libraré despacho comisorio con los anexos necesarios para efectuar la diligencia de lanzamiento, quedando facultado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado MILTON FERNEY TORRES RAMIREZ en favor del demandante. Se fija como agencias en derecho la suma de cuatrocientos treinta y ocho mil novecientos un pesos (\$438.901), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

NOTIFÍQUESE²



Firmado Por:

**SANDRA MARIA AGUIRRE LOPEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL MANIZALES**

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

² Publicado por estado No. 122 fijado el 21 de octubre de 2020 a las 7:30 a.m.



SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria

Código de verificación:

**39be6b370c6e1ad3a07e87491ceda001c39498ee700e6899d9a1c946
101e55f8**

Documento generado en 20/10/2020 04:25:41 p.m.

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