

Constancia Secretarial: Manizales, 28 de junio de 2021. En la fecha paso a Despacho de la señora Jueza para dictar sentencia, informándole que la parte demandada se notificó conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, toda vez que el 27 de abril de 2021 el apoderado de la demandante efectuó el envío físico de la demanda y sus anexos a la dirección de notificación de la demandada DORIS MARGOTH ARROYAVE LONDOÑO y el día 08 de mayo de 2021 realizó el envío físico del auto admisorio de la demanda.



SANDRA LUCÍA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria



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

Proceso	PROCESO VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – VIVIENDA URBANA
Demandante	CLARA INÉS RIVERA RIVERA
Demandado	DORIS MARGOTH ARROYAVE LONDOÑO
Instancia	Única
Radicado	170014003001 2021 00285 00
Sentencia	General 99 – Verbal Sumario 02
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 CLARA INES RIVERA RIVERA a través de su curador José Froilan Ramírez Sierra en contra de la señora DORIS MARGOTH ARROYAVE LONDOÑO.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 23 de abril de 2021 la señora CLARA INES RIVERA RIVERA a través de su curador José Froilan Ramírez Sierra, en calidad de arrendadora, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de la señora DORIS MARGOTH ARROYAVE LONDOÑO en calidad de arrendataria, 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 la arrendataria la restitución del inmueble.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indicó que el 01 de marzo de 2020 las partes procesales suscribieron contrato de arrendamiento de vivienda urbana, con una duración de un (1) año contado a partir del primero de marzo de 2020, y pactando el pago de un canon de arrendamiento mensual de

\$600.000 (seiscientos mil pesos), pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana, versa sobre el segundo piso y el garaje ubicado en el primer piso del inmueble de vivienda urbana ubicada en la Calle 47 A N° 20 -10, Barrio San Jorge del Municipio de Manizales, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-68867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 01-03-0156-0005-000, cuyos linderos se encuentran determinados en escritura pública No. 4964 del 27 de septiembre de 1967 así: ###Por el norte con el lote número 50 en 17,70 metros; por el sur con el lote N° 48 en 17,70 metros, por el este con la calle 48 D en 7,40 metros; por el oeste con terreno de Alfonso Jaramillo pared medianera en 7,25 mts.###.

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 segunda del contrato de arrendamiento, que establece el pago del arrendamiento de forma anticipada dentro de los cinco (05) primeros días hábiles de cada mes.

El incumplimiento por parte de la demandada, se concreta con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020; y enero, febrero, marzo y abril de 2021 cada uno por valor de \$600.000 (seiscientos mil pesos).

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 06 de mayo de 2021, ordenando notificación a la demandada y haciéndole saber que contaba con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

La notificación a la demandada, DORIS MARGOTH ARROYAVE LONDOÑO se efectuó el día 08 de mayo de 2021, día en que recibió el auto admisorio de la demanda, pues el escrito de demanda y los anexos los había recibido desde el 27 de abril de 2021.

Así las cosas, se evidencia que la parte pasiva de la presente *litis* se encuentra notificada conforme a las disposiciones del Decreto 806 de 2020, quien dentro de la oportunidad procesal no contestó la demanda, acreditó pago, ni formuló 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 segundo piso y el garaje ubicado en el primer piso del inmueble de vivienda urbana ubicada en la Calle 47 A N° 20 -10, Barrio San Jorge de Manizales, celebrado entre JOSÉ FROILAN RAMÍREZ SIERRA en calidad de curador de la señora Clara Inés Rivera Rivera, como arrendadora, y DORIS MARGOTH ARROYAVE LONDOÑO como arrendataria, en razón a la incursión en mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada desde el mes de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020; y enero, febrero, marzo y abril de 2021 cada uno por valor de \$600.000 (seiscientos mil 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.

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

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

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 1 de marzo de 2020, que vincula al señor JOSÉ FROILAN RAMÍREZ SIERRA, como arrendatario y la señora DORIS MARGOTH ARROYAVE LONDOÑO sobre el segundo piso y el garaje ubicado en el primer piso del inmueble de vivienda urbana ubicada en la Calle 47 A N° 20 -10 del Barrio San Jorge de Manizales, y que está identificado, tanto en el contrato mismo, como en la demanda.

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 abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020; y enero, febrero, marzo y abril de 2021 cada uno por valor de \$600.000 (seiscientos mil pesos).

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 segundo piso y el garaje ubicado en el primer piso del inmueble ubicado en la Calle 47 A N° 20 – 10, del barrio San Jorge 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 2020 entre JOSÉ FROILAN RAMÍREZ SERNA en calidad de curador de la señora CLARA INÉS RIVERA RIVERA como arrendador y la señora DORIS MARGOTH ARROYAVE LONDOÑO, por incumplimiento derivado de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, según lo indica en la parte considerativa, sobre segundo piso y el garaje ubicado en el primer piso del inmueble de vivienda urbana ubicada en la Calle 47 A N° 20 -10, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-68867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 01-03-0156-0005-000, cuyos linderos se encuentran determinados en escritura pública No. 4964 del 27 de septiembre de 1967 así: ### Por el norte con el lote número 50 en 17,70 metros; por el sur con el lote N° 48 en 17,70 metros, por el este con la calle 48 D en 7,40 metros; por el oeste con terreno de Alfonso Jaramillo pared medianera en 7,25 mts. ###.

SEGUNDO: ORDENAR a la señora DORIS MARGOTH ARROYAVE LONDOÑO, 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 novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526), 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.107 fijado el 30 de junio de 2021 a las 7:30 a.m.



SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria

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

Código de verificación:

**0c1451f4302b71c9373035ecf6bfe7b10766e05f591e89cae54be31a1b97
9d9d**

Documento generado en 29/06/2021 05:31:59 p. m.

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