

Constancia: Manizales, 11 de agosto de 2021. En la fecha paso a Despacho de la señora Jueza para dictar sentencia escrita y le informo que la notificación a la parte demandada se efectuó conforme las disposiciones de los artículos 291 y siguientes del código general del proceso, siendo notificado por aviso el demandado en la dirección CALLE 69 A NO. 42 – 78 BARRIO ARANJUEZ, notificación recibida según lo certifica la empresa ENVIA el día 25 de mayo de 2021 conforme guía número 076000264636, así las cosas, se entiende efectuada el día 26 de mayo de 2021, contando con los días 27, 28 y 31 de mayo de 2021 para retirar los anexos de la demanda, y con el término de 10 días para ejercer su derecho de defensa que transcurrió los días 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 15 y 16 de junio de 2021, no dio respuesta.



SANDRA LUCÍA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	JORGE ENRIQUE ROBLEDO CARDONA
Demandados	JOSE LUIS CAÑAS GUTIÉRREZ
Instancia	Única
Radicado	170014003001 2021 00068 00
Sentencia	General Nº 124 – Verbal Sumario Nº 005
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 JORGE ENRIQUE ROBLEDO CARDONA en contra de JOSE LUIS CAÑAS GUTIÉRREZ.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 05 de febrero de 2021, el señor JORGE ENRIQUE ROBLEDO CARDONA prevalido de apoderada judicial, instauró demanda con pretensión declarativa de restitución de inmueble arrendado en contra de del señor JOSE LUIS CAÑAS GUTIERREZ, para obtener su declaratoria de incumplimiento y dar por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, por incumplimiento en el mismo, causal mora en el pago del canon de arrendamiento.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indica que el 01 de junio de 2019 las partes procesales suscribieron contrato de arrendamiento con un término de duración de 12 meses contados a partir de la misma fecha y pactando el pago de un canon de arrendamiento mensual de quinientos mil pesos (\$500.000).

El contrato versa sobre una casa de habitación localizada en la calle 69 A Nro. 42-78, del Barrio Aranjuez de esta ciudad de Manizales, al que corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 100-56687, alinderado de la siguiente manera:

“Lote de terreno con casa de habitación, ubicado en la ciudad de Manizales, ubicado en la calle 69 A número 42-78. Lote número 348, de la manzana “O” de la Urbanización Aranjuez, con una cavidad de 141.20 metros cuadrados y cuyos linderos son: ###POR EL FRENTE, CON VÍA PÚBLICA, POR EL FONDO, CON LOS LOTES NUMEROS 363 Y 364, POR UN COSTADO CON EL LOTE NUMERO 347 Y POR EL OTRO COSTADO CON EL LOTE 349 ###. LONGITUDES APROXIMADAS Y LINDEROS REFERIDOS A PLANO PROTOCOLIZADO CON LA ESCRITURA PÚBLICA 2.678 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1962 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES”

La parte arrendataria incumplió con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago del canon de arrendamiento desde al mes de enero de 2020, lo que contraviene lo pactado en las cláusulas segunda, literal b numeral 1, del contrato de arrendamiento, que establece:

"(...) 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido (...)"

El incumplimiento del demandado, se concreta en mora del canon mensual de arrendamiento causado por el periodo mensual comprendido entre el 01 y el 30 de enero de 2020 a razón de \$500.000, entre el 01 y el 28 de febrero de 2020 a razón de \$500.000, entre el 01 y el 30 de marzo de 2020 a razón de \$500.000, 1 y el 30 de abril de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de mayo de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de junio de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de julio de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de agosto de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de septiembre de 2020; a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de octubre de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de noviembre de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de diciembre de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de enero de 2021, a razón de \$500.000; y entre el 01 y el 28 de febrero de 2021, a razón de \$500.000.

Admisión y Trámite

Luego de presentada la demanda y una vez subsanados los requisitos y exigencias de los artículos 82 y ss. y 384 del Código General del Proceso, el Despacho admitió la misma mediante auto del 19 de febrero de 2021, saber que contaban con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

La notificación a la parte demandada se efectuó el día 26 de mayo de 2021 y dentro del término concedido el sujeto pasivo no arrió contestación a la demanda, por lo que se dará aplicación al artículo 97 del Código General del Proceso, en concordancia con el numeral tercero del artículo 384 *ibídem*.

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 casa de habitación localizada en la calle 69 A Nro. 42-78, del Barrio Aranjuez de esta ciudad de Manizales, celebrado entre JORGE ENRIQUE ROBLEDO

CARDONA como arrendador y el señor JOSE LUIS CAÑAS GUTIERREZ como arrendatario, en razón de la incursión en mora en el pago del canon de arrendamiento por parte del demandado.

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. Y 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.

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.

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento cuando esta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, pone al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un

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

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.

El artículo 384 del Código General del Proceso dispone:

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.

CASO CONCRETO

En el caso bajo análisis la parte demandante allegó con la demanda, contrato de arrendamiento que vincula a JORGE ENRIQUE ROBLEDO CARDONA como arrendador y el señor JOSE LUIS CAÑAS GUTIERREZ como arrendatario de la casa de habitación localizada en la calle 69 A Nro. 42-78, del Barrio Aranjuez de esta ciudad de Manizales, y que está plenamente 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 esta, tal como expresamente lo dispone el numeral 1 del artículo 384 del C. G. del P.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte del arrendatario de la cláusula primera del contrato de arrendamiento, en razón a que incurrió en mora en el pago correspondiente al canon de arrendamiento causado por el periodo mensual comprendido entre el 01 y el 30 de enero de 2020 a razón de \$500.000, entre el 01 y el 28 de febrero de 2020 a razón de \$500.0000, entre el 01 y el 30 de marzo de 2020 a razón de \$500.000, 1 y el 30 de abril de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de mayo de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de junio de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de julio de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de agosto de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de septiembre de 2020; a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de octubre de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de noviembre de 2020, a razón de \$500.000; entre el 01 y el 30 de diciembre de 2020, a razón de \$500.000; entre

el 01 y el 30 de enero de 2021, a razón de \$500.000; y entre el 01 y el 28 de febrero de 2021, a razón de \$500.000.

Conforme al principio general de la carga de la prueba es la parte resistente a quien corresponde probar que ha cumplido el contrato 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 Código General del Proceso, pues se notificó al señor JOSE LUIS CAÑAS GUTIERREZ a la dirección calle 69 A #42-78 barrio Aranjuez el día 26 de mayo de 2021, contando con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa, pese a ello, no obra en el expediente contestación de ninguno de los demandados, conducta que permite dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso, es decir, presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

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 Código de General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución la casa de habitación localizada en la calle 69 A Nro. 42-78, del Barrio Aranjuez de esta 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,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre JORGE ENRIQUE ROBLEDO CARDONA como arrendador y el señor JOSE LUIS CAÑAS GUTIÉRREZ como arrendatario de la casa de habitación localizada en la calle 69 A Nro. 42-78, del Barrio Aranjuez de esta ciudad de Manizales, al que corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 100-56687, comprendido entre los siguientes linderos:

“Lote de terreno con casa de habitación, ubicado en la ciudad de Manizales, ubicado en la calle 69 A número 42-78. Lote número 348, de la manzana “O” de la Urbanización Aranjuez, con una cavidad de 141.20 metros cuadrados y cuyos linderos son: //////////POR EL FRENTE, CON VÍA PÚBLICA, POR EL FONDO, CON LOS LOTES NUMEROS 363 Y 364, POR UN COSTADO CON EL LOTE NUMERO 347 Y POR EL OTRO COSTADO CON EL LOTE 349. LONGITIDES APROXIMADAS Y LINDEROS REFERIDOS A PLANO PROTOCOLIZADO CON LA ESCRITURA PÚBLICA 2.678 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1962 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES”

SEGUNDO: ORDENAR al señor JOSE LUIS CAÑAS GUTIÉRREZ 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, a quien se librára 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 a la parte demandada. 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

Firmado Por:

**Sandra Maria Aguirre Lopez
Juez Municipal
Civil 001
Juzgado Municipal
Caldas - 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:

11c72a1e724c6e8842c84f5e29c15a0b09d6f2e1331022758758b5442514a413

Documento generado en 11/08/2021 05:10:55 PM

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

² Publicado por estado No. 135 fijado el 12 de agosto de 2021 a las 7:30 a.m.



SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria