

CONSTANCIA. 8 de octubre de 2021, Los demandados en este proceso fueron notificados mediante aviso RICARDO ANDRES LOPEZ el día 14 de julio de 2021, el término concedido para retirar copias corrió los días 15, 16 y 19 de julio de 2021 para contestar la demanda los días 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30 de julio de 2021 y 2 de agosto de 201; y LUISA FERNANDA LEMUS DIAZ el 30 de julio retirar copias los días 2, 3 y 4 de agosto de 2021, para contestar o excepcionar los días 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18 y 19 de agosto de 2021 GUARDARON SILENCIO. A despacho en la fecha para proferir sentencia



MAXIMILIANO GALLEGO VANEGAS
Oficial Mayor



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	PROCESO VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO - VIVIENDA URBANA
Demandante	MARIA EMMA MONTES DE RAMIREZ
Demandados	RICARDO ANDRES LOPEZ LUISA FERNANDA LEMUS DIAZ
Instancia	Única
Radicado	170014003001 2021 00259 00
Sentencia	SENTENCIA GRAL. 165 VERBAL S. 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 **MARIA EMMA MONTES DE RAMIREZ** en contra de **RICARDO ANDRES LOPEZ Y LUISA FERNANDA LEMUS DIAZ**.

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 16 de abril de 2021, la señora **MARIA EMMA MONTES DE RAMIREZ** en calidad de arrendadora, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de los señores **RICARDO ANDRES LOPEZ Y LUISA FERNANDA LEMUS DIAZ** en calidad de arrendatario y coarrendataria, para dar por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana, por las causales contenidas 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 al arrendatario la restitución del inmueble.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indica que mediante documento privado del 26 de noviembre de 2020 las partes suscribieron contrato de arrendamiento, con una duración de un (1) año y pactando el pago de un canon de arrendamiento mensual de \$700.000, pagaderos conforme la costumbre dentro de los cinco primeros días de período contractual.

El contrato se realizó sobre el bien inmueble, casa de habitación ubicada en la carrera 22 N° 47-76 Barrio San Jorge segundo piso, cuyos linderos y dimensiones son: ### Por el Norte con la calle 22, por el Oriente con el lote N° 20 de propiedad que fue o es de José Gómez, Por el Sur con el lote N° 22 de propiedad de Jorge Villegas, por el Occidente con el lote N° 18 ###.

La parte arrendataria incumplió con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago del canon mensual de arrendamiento; dicho incumplimiento del demandado, se concreta en mora de parte de los cánones de arrendamiento del 26 de enero al 25 de febrero de 2021 un saldo de \$ 300.000, del 26 de febrero al 25 de marzo de 2021 \$700.000 y del 26 de marzo al 25 de abril de 2021 \$ 700.000.

Admisión y Trámite

Luego de subsanada la demanda, y por reunir las exigencias de los artículos 82 y ss. y 384 del Código General del Proceso, el Despacho admitió la misma mediante auto del 27 de mayo, ordenando su 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 se efectuó por aviso que fue recibido por **RICARDO ANDRES LOPEZ** el 14 de julio y **LUISA FERNANDA LEMUS DIAZ** el 30 de julio de 2021; por lo que la parte pasiva de la presente *litis* se encuentra notificada conforme a las disposiciones del artículo 292 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 la vivienda urbana ubicada en la carrera 22 nro. 47-76 Barrio San Jorge segundo piso de Manizales, celebrado entre **MARIA EMMA MONTES DE RAMIREZ** como arrendadora y **RICARDO ANDRES LOPEZ y LUISA**

FERNANDA LEMUS DIAZ como arrendatario y coarrendataria, en razón de la incursión en mora de los cánones mensuales de arrendamiento causados en el 26 de enero al 25 de febrero de 2021 un saldo de \$ 300.000 los períodos completos comprendidos entre el 25 de febrero al 26 de marzo \$ 700.000 y del 26 marzo al 25 de abril de 2021 \$ 700.000 mensuales.

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 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.

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. 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

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

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 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.

V. CASO CONCRETO

En el caso bajo análisis, la parte demandante allegó con la demanda, contrato de arrendamiento que vincula a la señora **MARIA EMMA MONTES DE RAMIREZ** como arrendadora y a los señores **RICARDO ANDRES LOPEZ y LUISA FERNANDA LEMUS DIAZ** como arrendatario y coarrendataria de la vivienda urbana ubicada en la carrera 22 nro. 47-76 Barrio San Jorge segundo piso 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 la misma, 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 de los arrendatarios en el pago del canon de arrendamiento en la forma como se estipuló en el contrato, y que se incurrió en mora en el pago correspondiente a cánones de arrendamiento causados, parcialmente sobre valores no pagados en saldo del 26 de enero al 25 de febrero de 2021 \$ 300.000, y por cada uno de los periodos comprendidos entre el 26 de febrero al 25 de marzo, del 26 de marzo al 25 de abril de 2021, a razón de \$700.000 mensuales.

Conforme al principio general de la carga de la prueba es la parte resistente a quien corresponde probar que ha cumplido la obligación del pago de los servicios públicos domiciliarios y el 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 Código General del Proceso.

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 de la vivienda urbana ubicada en la carrera 22 nro. 47-76 Barrio San Jorge segundo piso 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 el 26 de noviembre de 2020 entre **MARIA EMMA MONTES DE RAMIREZ** como arrendadora y los señores **RICARDO ANDRES LOPEZ y LUISA FERNANDA LEMUS DÌAZ** como arrendatario y coarrendataria por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, según lo

indica en la parte considerativa, Barrio San Jorge segundo piso de Manizales, cuyos linderos y dimensiones:

Por el Norte con la calle 22, por el Oriente con el lote N° 20 de propiedad que fue o es de José Gómez, Por el Sur con el lote N° 22 de propiedad de Jorge Villegas, por el Occidente con el lote N° 18 ###.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores **RICARDO ANDRES LOPEZ y LUISA FERNANDA LEMUS DIAZ**, 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 (\$908.926), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE²

M.G.V

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:

1007bba0da84fadf3cb468b8d26b8242885dbba6ce11b1018fc7115422a1de65

Documento generado en 11/10/2021 05:50:47 PM

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

² Publicado por estado No. 001 fijado el 12 de enero de 2021 a las 7:30 a.m.



SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria