JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, veinticinco (25) de enero de dos mil veintidós (2022)

Proceso	PROCESO VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – VIVIENDA URBANA
Demandante	**LUZ STELLA TORRES DE VALENCIA**
Demandados	**LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ** **ERIKA JOHANA VALENCIA HENAO** **MARTHA LUCIA SALGADO DE BENTACUR**
Instancia	Única
Radicado	170014003001 **2021 00343** 00
Sentencia	General 04 – Verbal Sumario 01
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 LUZ STELLA TORRES DE VALENCIA en contra del señor LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ, y las señoras ERIKA JOHANA VALENCIA HENAO y MARTHA LUCIA SALGADO DE BETANCUR.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 11 de mayo de 2021 la señora LUZ STELLA TORRES DE VALENCIA en calidad de arrendadora, a través de apoderada judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en contra del señor LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ y las señoras ERIKA JOHANA VALENCIA HENAO y MARTHA LUCIA SALGADO DE BETANCUR en calidad de arrendatarios, 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 los arrendatarios la restitución del inmueble.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indicó que las partes procesales suscribieron celebraron un contrato de arrendamiento que inició su vigencia el 07 de octubre de 2020, con fecha de finalización el 06 de octubre de 2021, pactando el pago de un canon de arrendamiento mensual de $570.000 (quinientos setenta mil pesos), pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada periodo, los cuales comenzarían a correr el día 7 de cada mes.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana, versa sobre vivienda urbana ubicada en la Carrera 26 A N° 33 -82, Barrio Cervantes del Municipio de Manizales, cuyos linderos se encuentran determinados así: ###Por el frente con la Carrera 26 A; por el costado Norte, con propiedad que es o fue de Hermilda Rivera de Mejía; por otro costado, con propiedad que es o fue de Gabriel Ruiz en 14.65 metros más o menos; por el centro en 4.00 metros con propiedad de Zoila Rosa Marín, por el Nadir, con apartamento del primer piso de la edificación de propiedad de mi Mandante, que se identifica en su puerta de entrada con el No. 33- 80 de la Carrera 26 A; Por el Cenit: con techos de la misma edificación ###

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 primera del contrato de arrendamiento, que establece el pago del arrendamiento dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo.

El incumplimiento por parte de la demandada, se concreta con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio de 2021; cada uno por valor de $570.000 (quinientos setenta 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 27 de mayo de 2021, ordenando notificación a los demandados y haciéndole saber que contaba con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

La notificación a los demandados, LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ, ERIKA JOHANA VALENCIA HENAO y MARTHA LUCIA SALGADO DE BETANCUR se efectuó el día 02 de agosto de 2021 conforme a las disposiciones del Decreto 806 de 2020.

Así las cosas, se evidencia que las partes pasivas de la presente *litis* se encuentran notificadas conforme a las disposiciones del Decreto 806 de 2020, los demandados LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ y ERIKA JOHANA VALENCIA HENAO dentro de la oportunidad procesal no contestaron la demanda, acreditaron pago, ni formularon excepciones ni oposición alguna, por su parte la señora MARTHA LUCIA SALGADO DE BETANCUR, allegó respuesta a través de apoderada de pobre el día 22 de octubre del 2021; sin embargo conforme a auto del día 24 de noviembre de 2021, se tiene por no contestada la demanda por no haber dado cumplimiento estricto al contenido del artículo 384 del Código General del Proceso (Archivo digital N° 21)

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 vivienda urbana ubicada en la Carrera 26 A N° 33 -82, Barrio Cervantes del Municipio de Manizales, celebrado entre LUZ STELLA TORRES DE VALENCIA en calidad de arrendadora, y LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ, ERIKA JOHANA VALENCIA HENAO y MARTHA LUCIA SALGADO DE BETANCUR como arrendatarios, en razón a la incursión en mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los demandados desde el mes de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021; cada uno por valor de $570.000 (quinientos setenta 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 sólo 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 independiente[1].

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

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

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.

Así las cosas, se hace necesario considerar 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 con fecha de iniciación el 7 de octubre de 2020, que vincula al señor LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ, y a las señoras ERIKA JOHANA VALENCIA DE HENAO y MARTHA LUCIA SALGADO DE BETANCUR como

arrendatarios y la señora LUZ STELLA TORRES DE VALENCIA como arrendadora sobre vivienda urbana ubicada en la Carrera 26 A N° 33 -82, Barrio Cervantes del Municipio de Manizales, y que está identificado 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 los arrendatarios 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 enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021 cada uno por valor de $570.000 (quinientos setenta 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 de vivienda urbana ubicada en la Carrera 26 A N° 33 -82, Barrio Cervantes del Municipio 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.

No está de más acotar que si bien una de las demandadas indicó que el último pago realizado por los demandados se había hecho en el mes de enero de 2021 para pagar el canon de dicho mes, nada dijo sobre los demás cánones que se adujo en la demanda se adeudaban de febrero de 2021 en adelante además, pese afirmar que el bien arrendado fue desocupado desde el pasado 25 de julio de 2021 por los señores BENAVIDES MARQUEZ Y VALENCIA HENAO, requerida por el despacho la parte actora para que informara si el bien arrendado fue entregado, expresó que "los codemandados no hicieron entrega del inmueble el día 25 de julio de 2021". En todo caso como ha quedado dicho se tuvo por no contestada la demanda.

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 con fecha de iniciación el 07 de octubre 2020 entre LUZ STELLA TORRES DE VALENCIA en calidad de arrendadora y el señor LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ y las señoras ERIKA JOHANA VALENCIA HENAO y MARTHA LUCIA SALGADO DE BETANCUR 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 vivienda urbana ubicada en la Carrera 26 A N° 33 -82, Barrio Cervantes del Municipio de Manizales, , cuyos linderos se encuentran determinados así: ###Por el frente con la Carrera 26 A; por el costado Norte, con propiedad que es o fue de Hermilda Rivera de Mejía; por otro costado, con propiedad que es o fue de Gabriel Ruiz en 14.65 metros más o menos; por el centro en 4.00 metros con propiedad de Zoila Rosa Marín, por el Nadir, con apartamento del primer piso de la edificación de propiedad de mi Mandante, que se identifica en su puerta de entrada con el No. 33- 80 de la Carrera 26 A; Por el Cenit: con techos de la misma edificación ###

SEGUNDO: ORDENAR al señor LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ y las señoras ERIKA JOHANA VALENCIA HENAO y MARTHA LUCIA SALGADO DE BETANCUR, 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 el señor LUIS FERNANDO BENAVIDES MARQUEZ y la señora ERIKA JHOANA VALENCIA HENAO en favor del demandante. Se fija como agencias en derecho la suma de un millón de pesos ($1.000.000), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

La señora MARTHA LUCIA SALGADO DE BETANCUR no será condenada en costas, por razón del amparo de pobreza concedido; dando aplicación a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 154 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE[2]

[2] Publicado por estado No.12 fijado el 26 de enero de 2022 a las 7:30 a.m.

NANCY BETANCUR RAIGOSA
Secretaria

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: **15dda2bb9d97f769bb80c3af2a5d7b073ccd884d2496afb0e55b60e74baaac30**
Documento generado en 25/01/2022 04:44:52 PM

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