



**CONSTANCIA:** Se deja en el sentido de indicar que se encuentra fenecido el término para pagar o excepcionar con el cual contaban la demandada, quien fue notificada a través de correo electrónico el 07 de junio de 2022, sin pronunciarse respecto de la demanda ni efectuar el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo a la demanda adeuda.

Corrieron hábiles para pronunciarse sobre la demanda los días: 9,10,13,14,15,16,17,21,22 y 23 de junio de 2022. EN SILENCIO.

Sírvase Proveer,

Armenia, Quindío; 13 de diciembre de 2022

**LUZ MARINA CARDONA RIVERA**  
Secretaria.

### **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD ARMENIA - QUINDÍO**

Armenia, Quindío; Catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO	:	<b>SENTENCIA N° 032-2022</b>
PROCESO	:	VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE	:	URIEL CASTRILLÓN GÓMEZ
DEMANDADOS	:	LUZ MARINA OCAMPO LÓPEZ
RADICACIÓN	:	630014003005-2022-00015-00

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponde dentro del presente **PROCESO VERBAL DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por la parte relacionada en el epígrafe anterior.

#### **ANTECEDENTES**

El presente proceso que correspondió por reparto a este despacho y posterior a la subsanación requerida, se emitió auto admisorio de la demanda el 16 de mayo de 2022 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

#### **DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS.**

El día 15 de junio del año 2019, entre URIEL CASTRILLÓN GÓMEZ en calidad de arrendador y LUZ MARINA OCAMPO LÓPEZ como arrendataria, se suscribió contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-35613, ubicado en la manzana 19 # 32B Barrio 7 de agosto de la ciudad de Armenia, Quindío, dicho contrato finaliza el 14 de junio del año 2021 y por acuerdo entre las partes se prorrogó a partir de esta fecha, hasta el día 15 de junio del año 2022.

El canon de arrendamiento pactado para la renovación del contrato comprendido entre junio de 2021 y junio de 2022, es de seiscientos mil pesos (\$600.000,00) pagaderos



entre los días 15 y 21 de cada mes, cifra que la arrendataria Luz Marina Ocampo, debía entregar al señor Luis Mazo, autorizado por el arrendador para recibir los cánones.

A partir de junio del año 2021, la arrendataria incumple con los cánones de arrendamiento, ya que cada uno de ellos tiene un valor de seiscientos mil pesos (\$600.000,<sup>00</sup>), pero únicamente canceló cien mil pesos (\$100.000,<sup>00</sup>).

Adicionalmente, la señora Ocampo López ha incumplido también con el pago de los servicios públicos domiciliarios, ya que presenta un saldo en mora de \$186.000,<sup>00</sup> para el servicio de energía y mora de \$2.276.128,<sup>00</sup> para el servicio de agua y alcantarillado, que ha debido ser financiado y presenta un saldo en mora de \$108.120,<sup>00</sup> para el servicio público de gas domiciliario.

Ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Armenia, se realiza audiencia de conciliación, la cual se declaró fallida.

## PRETENSIONES

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la manzana 19 # 32B Barrio 7 de agosto de la ciudad de Armenia, Quindío, suscrito el 15 de junio de 2021 entre URIEL CASTRILLÓN GÓMEZ en calidad de arrendador y LUZ MARINA OCAMPO LÓPEZ como arrendataria, por incurrir en mora en los cánones de arrendamiento y los servicios públicos domiciliarios.
2. Se condene a la demandada a restituir el mencionado inmueble, plenamente identificado en la demanda.
3. Que se condene a la demandada en costas.

## ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 16 de mayo de 2022, en el cual se ordenó corre traslado a la parte demandada.

La demandada fue notificada el día 07 de junio del 2022 al correo electrónico [ocampoluzmarina036@gmail.com](mailto:ocampoluzmarina036@gmail.com) aportado por la demandante en el escrito de la demanda y el cual fue plasmado en el acta de audiencia de conciliación del 10 de diciembre del 2021 de la Cámara de Comercio de Armenia, a la cual las partes asistieron personalmente; posterior a la notificación, transcurrió el término sin que se hubiera presentado pronunciamiento.

## PRUEBAS

### Documentales

1. **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante la cual se acredita la existencia del acuerdo de voluntades suscrito entre URIEL CASTRILLÓN GÓMEZ en calidad de arrendador y LUZ MARINA OCAMPO LÓPEZ en calidad de arrendataria.
2. **FACTURA DE SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA** No. 40926276 con fecha de factura hasta el 21/12/2021 por valor de \$278.681,<sup>00</sup>



3. **FACTURA DE SERVICIO PÚBLICO DE GAS DOMICILIARIO** No. 1177635117 con fecha de facturación hasta el 28/12/2021 por valor de \$100.010,<sup>00</sup>
4. **FACTURA DE SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO, ASEO Y ALCANTARILLADO** No. 56964031 con fecha de facturación hasta el 11/12/2021 por valor de \$496.530,<sup>00</sup> y la cual contiene información de saldo financiado de \$2.276.128,<sup>00</sup>
5. **ACTA DE AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN** ante la Cámara de Comercio de Armenia, del 10 de diciembre de 2021.

## CONSIDERACIONES

### 1. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del proceso

Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento, veamos por qué:

El despacho, tiene competencia para asumir el conocimiento de la litis; la demanda se ajusta a los requisitos generales consagrados en los artículos 82, 83, 84 y 89 del C.G.P; la capacidad para ser parte la ostenta el demandante pues es mayor de edad y con pleno ejercicio de su capacidad de ejercicio.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 de la Codificación Procesal Civil, se cumple en debida forma, porque la parte demandante compareció al proceso a través de abogado inscrito.

La legitimación en la causa, como presupuesto de orden sustancial, se satisface por ambos extremos, por activa porque la acción la promovió la persona que solicita la restitución del inmueble arrendado y acredita la calidad de arrendador, por pasiva, porque se formuló en contra de quien se reconoce en la relación como arrendataria y es quien está facultada para controvertir las pretensiones impetradas.

### 2. Problemas jurídicos: principal y subsidiario

¿Se logró demostrar dentro del presente proceso la existencia de un contrato de arrendamiento entre demandante y demandada?

¿Existió incumplimiento al citado contrato?

### 3. Generalidades sobre la restitución de bien inmueble para (vivienda urbana)

La presente demanda se fundamenta en la mora de los cánones de arrendamiento al tenor de lo dispuesto en el artículo 9º de la Ley 820 de 2003 que dispone:

***“1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.”***

***“3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.”***



El numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso establece:

***"...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"***

Para el caso, podemos ver como el artículo 384 del Código General del Proceso, exige la presentación de prueba siquiera sumaria, que demuestre la existencia del contrato de arrendamiento, tanto más y como es el caso para obtener la restitución del bien inmueble arrendado con base en un contrato de arrendamiento con el lleno de los requisitos.

La doctrina enuncia:

*"...Uno de los principios de la prueba judicial es el principio de contradicción, en virtud del cual, ella no puede ser apreciada si no se ha celebrado, con conocimiento de la contraparte, es decir, la prueba no contradicha carece de valor..."*

## **EL CASO CONCRETO**

Del análisis en su conjunto, de las pruebas como de los elementos normativos se establece que:

- A.** Entre demandante y los demandados existió prueba del contrato de arrendamiento, por cuanto la prueba allegada al proceso establece la existencia de dicho contrato, además teniendo en cuenta que no fue objetada, se da por sentado el valor probatorio de la misma.
- B.** Dentro del texto del contrato se pactó como una de las obligaciones del arrendatario en la cláusula *"SEGUNDA: PAGO Y REAJUSTE: EL (LOS) ARRENDATARIO(S) se obliga a pagar al (LOS) ARRENDADOR (ES) por el goce del inmueble y además elementos descritos en el inventario anexo debidamente firmado por las partes. La suma de seiscientos mil pesos (\$600.000,00) mensuales"*.
- C.** Además, en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento se estipuló: *"SEXTA: A) CAUSAS UNILATERALES PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR: a) La no cancelación por parte DEL(LOS) ARRENDATARIO(S) de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. b) La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo DEL(LOS) ARRENDATARIO(S)"*.
- D.** La arrendataria, no realizó el pago de los cánones de arrendamiento en la forma acordada en el contrato, de conformidad con lo que fuera manifestado en el escrito de demanda, más exactamente en el sexto de los hechos de la demanda. LUZ MARINA OCAMPO LÓPEZ en calidad de arrendataria, no ha desvirtuado la afirmación efectuada por la parte actora.



## CONCLUSIÓN

Del examen de los elementos ya descritos, se logra establecer que:

- El demandante probó el incumplimiento de la parte demandada del ya citado contrato, por no pago de los cánones de arrendamiento y el retraso en el pago de los servicios públicos del inmueble dado en alquiler.
- Se declarará la terminación del contrato de arrendamiento según la pretensión del demandante.
- De conformidad con lo dispuesto y teniendo en cuenta la pretensión de la parte demandante, se ordenará la restitución de inmueble objeto del contrato.

Por lo brevemente expuesto y sin que se precisen más consideraciones, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD** de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO**, el contrato de arrendamiento, celebrado entre **URIEL CASTRILLÓN GÓMEZ** (c.c. 7.519.834) en calidad de arrendador y **LUZ MARINA OCAMPO LÓPEZ** (c.c. 41.908.777), mediante documento de fecha 15 de junio de 2021, sobre el bien inmueble urbano, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-35613, ubicado en la manzana 19 # 32B Barrio 7 de agosto de la ciudad de Armenia, Quindío, cuyos linderos son: ### Por el frente: en longitud de 6.00 metros con vía peatonal, Por el fondo, en longitud de 6.00 metros con los lotes números 33 y 19. Por la derecha entrando, en longitud 8.00 metros con vía vehicular y por la izquierda entrando, en longitud de 8 metros con lote N° 14 de la misma manzana###

**SEGUNDO: ORDENAR** a la arrendataria **LUZ MARINA OCAMPO LÓPEZ**, efectuar la **RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO**, a la parte demandante **URIEL CASTRILLÓN GÓMEZ**; lo cual se deberá hacer dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del fallo.

**TERCERO: ORDENAR** de manera simultánea, la expedición del despacho comisorio por intermedio del **Centro de Servicios Judiciales**, dirigido a la Alcaldía de Armenia Quindío, en caso de no realizarse la entrega del inmueble en el término antes señalado.

**CUARTO:** Se condena en costas a la parte demandada y se fijan las agencias en derecho en la suma de un salario mínimo mensual legal vigente (1 S.M.M.L.V.) de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 2016.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**DIEGO ALEJANDRO ARIAS SIERRA  
JUEZ**

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN  
ESTADO EL: 15 de diciembre de 2022

**LUZ MARINA CARDONA RIVERA**  
SECRETARIA

**Firmado Por:**  
**Diego Alejandro Arias Sierra**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 005**  
**Armenia - Quindío**

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: **042e317d9cbdc764c56ab5034443f92e1a59d32b0a92f0bacb3c902c0387cc7**

Documento generado en 14/12/2022 04:38:44 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**