



CONSTANCIA: Se deja en el sentido de indicar que se encuentra fenecido el término para pagar o excepcionar con el cual contaban los demandados, quienes se notificaron por conducta concluyente mediante auto calendado 04 de agosto de 2022, sin pronunciarse respecto de la demanda ni efectuar el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo a la demanda adeudan.

Corrieron hábiles para retirar las copias los días: 9,10 y 11 de agosto de 2022.

Corrieron hábiles para pronunciarse sobre la demanda los días: 12,16,17,18,19,22,23,24,25 y 26 de agosto 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	:	SENTENCIA N° 031-2022
PROCESO	:	VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE	:	JOSÉ MANREY CABRERA
DEMANDADOS	:	MARTHA CECILIA PEÑA ESPAÑA OSCAR IVÁN RIVERA QUINTERO LUZ MARINA ESPAÑA TORO
RADICACIÓN	:	630014003005-2021-00571-00

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponde dentro del presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por las partes relacionadas en el epígrafe anterior.

ANTECEDENTES

El presente proceso que correspondió por reparto a este despacho se emitió auto admisorio de la demanda el 23 de febrero de 2022 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS.

El día 07 de mayo del año 2021, entre el demandante JOSÉ MANREY CABRERA y los demandados MARTHA CECILIA PEÑA ESPAÑA, OSCAR IVÁN RIVERA QUINTERO y LUZ MARINA ESPAÑA TORO, suscribieron contrato de arrendamiento de inmueble tipo apartamento número 402, del bloque B, del edificio San Jose de la Sierra, ubicado en la carrera 33 entre las calles 24A y 24B del área urbana de la ciudad de Armenia, Quindío, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-84605 y la ficha catastral 01-3-102-050.



En el contrato se estableció que la duración del mismo sería de un (1) año contado a partir del 10 de mayo el año 2021 hasta el 09 de mayo del 2022, duración prorrogable por igual termino siempre que las partes cumplieran lo estipulado.

Adicionalmente, se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$650.000,00 mensuales, los cuales se cancelarían el día diez (10) de cada mes.

La parte demandada incumplió con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento dentro de término convenido, presentando mora en el pago desde el mes de septiembre del año 2021 y a la fecha de presentación de la demanda, adeudaban los cánones de septiembre, octubre y noviembre del 2021.

PRETENSIONES

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento del apartamento No. 402 ubicado en el bloque B, del edificio San José de la Sierra, carrera 33 entre las calles 24A y 24B del área urbana de la ciudad de Armenia, celebrado el día 07 de mayo del 2021 entre JOSÉ MANREY CABRERA como arrendador y MARTHA CECILIA PEÑA ESPAÑA, OSCAR IVÁN RIVERA QUINTERO como arrendatarios y LUZ MARINA ESPAÑA TORO como coarrendataria, por incurrir en mora en los cánones de arrendamiento pactados.
2. Se condene al demandado a restituir al demandante, el inmueble identificado en la demanda.
3. Que en caso de no hacer entrega del inmueble, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del demandante.
4. Que se condene a los demandados en costas y no sean escuchados durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, correspondientes al periodo entre el mes de septiembre del año 2021 hasta la fecha de la restitución, así como de los servicios públicos del inmueble causados conforme al artículo 37 de la Ley 820 de 2003 y los cánones y servicios que se causen en el transcurso del proceso.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 23 de febrero de 2022, en el cual se ordenó corre traslado a los demandados.

Los demandados fueron notificados por CONDUCTA CONCLUYENTE del auto en mención y demás actuaciones a partir de la fecha de presentación del escrito de conformidad con el inciso 1º del artículo 301 del Código General del Proceso, es decir, desde el día 04 de agosto de 2022, una vez notificados, transcurrió el término sin que hubieran comparecido las partes en contienda o propuesto excepciones de fondo.

PRUEBAS

Documentales

1. **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante la cual se acredita la existencia del acuerdo de voluntades suscrito entre JOSÉ MANREY CABRERA como



arrendador y MARTHA CECILIA PEÑA ESPAÑA, OSCAR IVÁN RIVERA QUINTERO como arrendatarios y LUZ MARINA ESPAÑA TORO en calidad de coarrendataria.

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 la 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 quienes se reconocen en la relación como arrendatarios y coarrendatarios y son quienes están facultados 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 demandados?

¿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.”

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: Canon o Renta: Las partes convienen que el precio por el arrendamiento por inmueble aquí descrito sea de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$650.000.00) M/cte., mensuales, los cuales EL ARRENDATARIO, pagará en forma anticipada al ARRENDADOR o a sus órdenes en su domicilio, el día diez (10) de cada mes"*.
- C.** Además, en la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento se estipuló: *"(...) Declara expresamente el arrendatario, que no habrá mora en el pago del precio de la renta en la forma convenida en la cláusula segunda de este contrato y que en caso de retardo, no habrá necesidad de que se le haga requerimiento o reconvención alguna para constituirlo en mora, ya que desde ahora renuncia expresamente a las reconvenciones de que habla el artículo 384 del Código General del Proceso, para pagar o asegurar el pago de la renta, texto legal que dice conocer, por lo que un solo día de retardo en el pago de la renta, será suficiente para que el Arrendador haga cesar el arrendamiento y pueda exigir judicial y extrajudicialmente la restitución del inmueble (...)".*
- D.** El arrendatario no pagó 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 quinto de los hechos de la demanda. **MARTHA CECILIA PEÑA ESPAÑA, OSCAR IVÁN RIVERA QUINTERO** como arrendatarios y **LUZ MARINA ESPAÑA TORO** en calidad de coarrendataria, no desvirtuaron 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.
- 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 **JOSÉ MANREY CABRERA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.307.976 en calidad de arrendador y **MARTHA CECILIA PEÑA ESPAÑA** con cédula No. 24.579.985, **OSCAR IVÁN RIVERA QUINTERO** identificado con cédula No. 18.393.858 como arrendatarios y **LUZ MARINA ESPAÑA TORO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.571.808 en calidad de coarrendataria, mediante documento de fecha 07 de mayo de 2021, sobre el apartamento No. 402 ubicado en el bloque B, del edificio San José de la Sierra, carrera 33 entre las calles 24A y 24B del área urbana de la ciudad de Armenia, por falta de pago del canon de arrendamiento del inmueble, cuyos linderos se encuentran contenidos en el escrito de la demanda.

SEGUNDO: **ORDENAR la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO**, a la parte **MARTHA CECILIA PEÑA ESPAÑA** con cédula No. 24.579.985, **OSCAR IVÁN RIVERA QUINTERO** identificado con cédula No. 18.393.858 como arrendatarios y **LUZ MARINA ESPAÑA TORO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.571.808 en calidad de coarrendataria, haciendo entrega del mismo a la parte arrendadora, lo cual se deberá hacer dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del fallo.

TERCERO: La restitución del inmueble arrendado, la deberán hacer tanto los demandados como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.

CUARTO: **ORDENAR** de una vez 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.

QUINTO: 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: **0d473ac4487df5bce54fed6afd799c79b8ad202bdc6b11e8bf307034a2475cc2**

Documento generado en 14/12/2022 04:38:46 PM

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