

CONSTANCIA: Pasa a Despacho del señor Juez informando que se encuentra fenecido el término para excepcionar con el cual contaba el demandado CARLOS HUMBERTO ALZATE BOTERO; quien se notificó mediante aviso el día 16 de septiembre de 2021, sin pronunciarse respecto de la demanda ni efectuar el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo a la demanda adeuda.

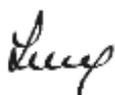
Corrieron hábiles para solicitar las copias los días 17,20,21 de septiembre de 2021.

Corrieron hábiles para pronunciarse sobre la demanda los días 22,23,24,27,28,29,30 de septiembre; 1,4,5,6,7,8,11,12,13,14,15,19,20 de octubre de 2021. EN SILENCIO.

La codemandada ISABEL CRISTINA ALZATE BOTERO se notificó vía correo electrónico remitiéndose la notificación el 9/09/2021 y se entiende surtida el 14 de septiembre de 2021 (transcurridos dos días después de la fecha de entrega).

Corrieron hábiles para pronunciarse sobre la demanda los días 15,16,17,20,21,22,23,24,27,28,29,30 de septiembre; 1,4,5,6,7,8,11,12 de octubre de 2021. NO HUBO PRONUNCIAMIENTO ni efectuó el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo a la demanda adeuda.

Armenia Q, 10 de noviembre de 2021.



LUZ MARINA CARDONA RIVERA
Secretaria.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Armenia, Quindío; Once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO:	SENTENCIA
PROCESO:	VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO- VIVIENDA
DEMANDANTE:	NUBIA SÁNCHEZ ARIAS
DEMANDADO:	CARLOS HUMBERTO ALZATE BOTERO
RADICACIÓN:	ISABEL CRISTINA ALZATE BOTERO 630014003005- 2021-00021-00

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponde dentro del presente **PROCESO VERBAL DE INMUEBLE ARRENDADO (VIVIENDA URBANA)**, promovido por la señora NUBIA SANCHEZ ARIAS.

ANTECEDENTES:

En el presente proceso que correspondió por reparto a este despacho se emitió auto admisorio de la demanda el 1 de marzo de 2021 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

1º HECHOS JURIDICAMENTE RELEVANTES

Entre la parte demandante NUBIA SÁNCHEZ ARIAS y demandados CARLOS HUMBERTO ALZATE BOTERO e ISABEL CRISTINA ALZATE BOTERO celebraron contrato de arrendamiento para vivienda urbana por el término de un año prorrogable sobre el apartamento 1601 del Conjunto Hábitat residencial II ubicado en la calle 2ª No. 14-68 con parqueadero No. 32, y bodega 23 en Armenia Quindío, perteneciente a los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 280-222952 y 280-222834 entregándose a los arrendatarios el 22 de febrero de 2020 y fijándose como canon de arrendamiento mensual la suma de \$1.000.000 pagaderos los cinco primeros días de cada periodo.

Los demandados incumplieron con el pago de la renta desde el mes de mayo de 2020, presentando mora desde esa fecha.

2º PRETENSIONES

Declarar judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 20 de febrero de 2020 entre NUBIA SÁNCHEZ ARIAS como arrendadora, CARLOS HUMBERTO ALZATE BOTERO e ISABEL CRISTINA ALZATE BOTERO como arrendatarios sobre el apartamento 1601 del Conjunto Hábitat residencial II ubicado en la calle 2ª No. 14-68 con parqueadero No. 32 y bodega 23 en Armenia Quindío perteneciente a los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 280-222952 y 280-222834 para ser destinados a vivienda urbana.

Consecuente a ello, se ordene a la parte demandada la entrega del inmueble debidamente desocupado y se condene en costas.

De no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, solicita que practicar el lanzamiento comisionando al competente.

3º ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda una vez subsanada, fue admitida mediante auto de fecha 1 de marzo de 2021, en el cual se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de 20 días.

Los demandados CARLOS HUMBERTO ALZATE BOTERO e ISABEL CRISTINA ALZATE BOTERO se notificaron en su orden, mediante aviso y por correo electrónico.

La parte demandada no se pronunció respecto de la demanda en el término otorgado para ello ni se evidencia constancia que hayan cancelado en su totalidad los cánones de arrendamiento adeudados y los que se siguieron causando durante el trámite del presente proceso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 384 numeral cuarto del C.G.P., pues no fueron aportadas las consignaciones efectuadas por tales conceptos.

4º PRUEBAS RELEVANTES

• Documentales.

1º **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante la cual se acredita la existencia del acuerdo de voluntades suscrito entre NUBIA SÁNCHEZ ARIAS como

arrendadora, CARLOS HUMBERTO ALZATE BOTERO e ISABEL CRISTINA ALZATE BOTERO como arrendatarios.

5º 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:

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 del C.G.P 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 promueve 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 como arrendatario y coarrendatario.

2. Problemas jurídicos: principal y subsidiario.

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

¿Existió incumplimiento al citado contrato imputable a la parte arrendataria?

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

La presente demanda se fundamenta en falta de pago de canon 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 artículo 384 parágrafo 3 del Código General del Proceso establece:

“ Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de lanzamiento.2...3”

De acuerdo a ello, es posible el proceso de restitución de inmueble arrendado cuando la demanda cumpla con los requisitos postulados en los artículos 82,83,84 *ibídem*, y al libelo se allegue prueba del contrato de arrendamiento. Así que, reunidos como se hallan los presupuestos procesales indispensables para proferir una decisión final, se hace forzoso un pronunciamiento de fondo sobre la cuestión debatida.

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:

La parte demandante invoca como causal para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de los cánones mensuales e incrementos (Numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003), adeudándolos desde el mes de mayo de 2020, hasta la fecha de presentación de la demanda.

Establece el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso que, si los demandados no se oponen en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, caso que se presentó dentro de éste trámite, pues la parte demandada fue notificada legalmente y transcurrido el término concedido para contestar la demanda, guardó silencio y no dio cumplimiento al depósito de los cánones de arrendamiento adeudados.

Como lo sucedido en este caso cumple con los presupuestos de la precitada disposición a ella se dará cabal cumplimiento.

Así las cosas, debe proferirse sentencia y condenarse a la parte demandada al pago de costas de acuerdo con lo establecido en el artículo 392 *ibídem*, que se liquidarán de conformidad con lo establecido en la misma norma.

Conclusión

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

- La parte demandante en el libelo de demanda realizó una afirmación indefinida que alude al incumplimiento de la parte demandada del ya citado contrato por el no pago de los cánones de arrendamiento. Manifestación que no fue refutada por el extremo pasivo.
- Se impone declarar la terminación del contrato de arrendamiento según la pretensión de la parte 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 de arrendamiento.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO, el contrato de arrendamiento, celebrado por la señora NUBIA SÁNCHEZ ARIAS C.C. 24.482.232 como arrendadora, CARLOS HUMBERTO ALZATE BOTERO C.C. 89.007.232 e ISABEL CRISTINA ALZATE BOTERO C.C. 41.948.010 como arrendatarios, suscrito el 22 de febrero de 2020 sobre el apartamento 1601 del Conjunto Hábitat residencial II ubicado en la calle 2ª No. 14-68 con parqueadero No. 32 y bodega 23 en Armenia Quindío perteneciente a los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 280-222952 y 280-222834 para ser destinados a vivienda urbana, cuyos linderos se encuentran descritos en el hecho primero de la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada CARLOS HUMBERTO ALZATE BOTERO C.C. 89.007.232 e ISABEL CRISTINA ALZATE BOTERO C.C. 41.948.010 la **RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO**, haciendo entrega del mismo a la parte arrendadora, lo cual se deberá hacer dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del fallo.

TERCERO: La restitución del inmueble arrendado, la deberán hacer tanto el demandado 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 para los Juzgados Civiles y de Familia de Armenia Quindío**, dirigido a la Alcaldía Municipal de Armenia Quindío, en caso de no realizarse la entrega del inmueble en el término antes señalado.

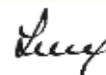
QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada y se fijan las agencias en derecho en la suma de un salario mínimo mensual legal vigente (1 S.M.M.L.V.) de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 2016, en concordancia con el artículo 365 del Código General del Proceso.

SEXTO: INCORPORAR al expediente las notificaciones por aviso y vía correo electrónico de la parte demandada para los fines pertinentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN
EN ESTADO

12 DE NOVIEMBRE DE 2021



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:

d027c49383eb918a07b759050d2669a217d16cfacf40e3b4c640e5ec7a528db9

Documento generado en 11/11/2021 02:02:39 PM

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