



CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho del señor Juez el presente proceso, informando que el auto fechado de enero 11 de 2023, mediante el cual se requirió a la parte demandada para que aportara las constancias que demostraran que había consignado a órdenes del proceso y en la oficina correspondiente, el valor de los cánones que se dice adeudan en la presente demanda, además de los causados en el curso del proceso, quedó en firme el pasado enero 16 de 2023, sin que se advierta alguna manifestación o documento al respecto.

Sírvase proveer.

Manizales, Febrero 27 de 2023

Ángela María Yepes Yepes
Oficial Mayor



1700140003009-2022-00372
REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, veintisiete (27) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO A DECIDIR.

De conformidad con el parágrafo 3° del art. 384 del C. G. del P, procede el despacho a proferir Sentencia, en este proceso verbal sumario de restitución de inmueble dado en arrendamiento, promovido por el señor **Roberto Jaramillo Cárdenas** quien actúa a través de apoderado procesal, frente a los señores **Nubiola Agudelo Nieto, Jhon Albán Orrego Serna y herederos indeterminados del señor José Narcés Agudelo López**, previos los siguientes,

II. ANTECEDENTES.

1. Antecedentes.

1.1. El petitum. Depreca el demandante la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del bien inmueble destinado a vivienda urbana y el cual se encuentra ubicado en la Carrera 24 No. 19- 60 de la ciudad de Manizales, Caldas, ello por el incumplimiento del acuerdo contractual suscrito, en razón a, **(i)** la falta de entrega de predio, dada la imposibilidad de prorrogar el contrato por la necesidad de realizar adecuaciones y reparaciones al bien inmueble; y, por la **(ii)** incursión de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

1.2. La casusa petendi. Informó el demandante que los señores Nubiola Agudelo Nieto, Jhon Albán Orrego Serna y José Narcés Agudelo López, suscribieron un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 24 No. 19- 60 de la ciudad de Manizales, cuyo término inicial de duración fue de 12 meses contados desde el día 1 de junio de 2006 y un canon de arrendamiento de \$450.000.

Precisó que el inmueble objeto de arrendamiento de acuerdo a informe pericial, presentaba afectaciones que hacían necesaria su restitución. Así las cosas precisó que el día 27 de abril del año 2022, comunicó a los hoy demandados la terminación del contrato por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, ello atendiendo a las observaciones efectuadas por la Unidad del Riesgo del Municipio de Manizales.

Informó que a la fecha de la presentación de esta demandada, no se ha cumplido con la obligación de restitución. Además, aludió a que la parte demanda incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo y junio de 2022.



1.3. *Admisión.* Repartida a este Judicial la demanda en cita, fue admitida mediante auto del 21 de junio de 2022, en dicha providencia se le advirtió a la parte demandada que para ser oída en el proceso debían cancelar a órdenes del Juzgado el valor de los cánones que según la parte demandante se debían y los que se causaren en el transcurso del juicio.

Conforme a la constancia secretarial que obra en el anexo 40 de este Cd. Ppal. digital, la notificación del auto admisorio de la demanda se surtió a los demandados por aviso a los señores Nubiola Agudelo Nieto y Jhon Albán Orrego Serna¹ y a través de Curador Ad-litem a los herederos del señor José Narcés Agudelo López², advirtiéndose que si bien, el curador ad litem designado a los mencionados herederos dentro del término con que contaba para contestar y proponer excepciones, allegó escrito presentando medios exceptivo que denominó, como excepciones previas: “INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO”, y como de mérito: “DERECHO AL ACCESO A LA VIVIENDA”³, no lo es menos que por auto de enero 11 de 2023, se dispuso que previo a dar el trámite que legalmente correspondiera al escrito de excepciones, era necesario requerir a la parte exceptiva para que acreditara que había consignado a órdenes del proceso el valor de los cánones que se dice adeudan en el juicio, además de los causados en el curso del mismo, decisión que a su vez, se encuentra en firme sin que se haya presentado inconformidad alguna frente a lo anunciado y mucho menos fueron presentados los recibos de pago expedidos por el arrendador por los últimos tres meses, tal y como le fue peticionado; luego, debe darse aplicación a lo reglado en el inc. segundo, núm. 4 del Art. 384 del C.G.P., no escuchando a la parte demandada en lo pertinente. (*anexo 40, Ibidem*).

Así las cosas, al no poder ser oída la parte demandada y no observarse nulidad alguna que invalide lo actuado e integrada la relación jurídica procesal demandante-demandados, el Juzgado considera que se cumple con los presupuestos procesales para proferir sentencia de fondo, teniendo como cimiento esencial la conducta desplegada por la pasiva, ello previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

El proceso de restitución de inmueble arrendado es un proceso declarativo o de conocimiento por esencia, cuyo trámite ostenta unas disposiciones especiales regladas por el legislador en virtud de la naturaleza misma de esta tipología de litigios, en la medida en que de tenerse prueba sumaria del contrato emergen unas cargas, obligaciones y deberes que la parte demandada debe solventar a fin de ser escuchada en juicio. En tal horizonte ha sido catalogado como un proceso con unas mixturas especiales, en tanto que, a pesar de ser un trámite cognitivo, si los demandados no cumplen con la carga de cancelar los cánones que respaldan el hecho atinente a la mora propugnada por el demandante, da lugar a que el Juez sin más miramientos ordene la restitución de la tenencia.

¹ Véase anexo 32, Cd. Ppal. digital.

² Ver anexo 34, *Ibidem*

³ Ver anexo 38. Cd. Ppal



En este camino el inc. segundo, núm. 4 del Art. 384 del C.G.P., preceptúa que *“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, este 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, tiene 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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de cuero con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.”* (Se resalta).

Además, la misma norma procesal, al contrario de lo que preveía el C.P.C., establece que *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*, ello incluso sin necesidad de dar integración plena a la sumaria que sirvió de detonante al auto que admitió la demanda *ab-initio*.

En colofón, la finalidad de este trámite apunta principalmente a decretar la terminación de la relación sustancial de la cual proviene el contrato de arrendamiento y, consecuentemente, que los demandados restituyan el bien al arrendador, con la respectiva condena en costas.

IV. EL ASUNTO SOMETIDO AL ESCRUTINIO JUDICIAL. EL CASO CONCRETO.

En primer término, es menester indicar que el contrato de arrendamiento adosado, se ajusta a la definición que de esta clase de convenio hace en el artículo 1973 del Código Civil, en armonía con lo dispuesto en el artículo 384 del Código de General del Proceso, el cual establece que *“(...) A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento, suscrito por el arrendatario o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siguiera sumaria”*.

En este sentido, con vista al contrato adosado se tiene por probada la relación contractual existente entre las partes, respecto del bien ubicado en la encuentra ubicado en la Carrera 24 No. 19- 60 de la ciudad de Manizales, Caldas, anunciada por el arrendador como demandante.

En segundo término, motivó la demanda de restitución del inmueble arrendado, el hecho que los arrendatarios, señores Nubiola Agudelo Nieto, Jhon Albán Orrego Serna y herederos indeterminados del señor José Narcés Agudelo López, de un lado, no realizaron la restitución de la propiedad aludida, pese al comunicado mediante el cual informó su intención de no prorrogar el contrato; y, de otro lado, dada la falta de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo y junio de 2022, por valor de \$706.190 por cada canon.

Como consecuencia de lo anterior, se tiene que, los demandados no restituyeron a la parte demandante el bien inmueble arrendado, pese a que ésta comunicó a la parte demandada su intención de no prorrogar el contrato, en cumplimiento a la cláusula sexta del convenio



suscrito; además, que la principal obligación adquirida por los arrendatarios fue la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el acuerdo que los vinculó, y el incumplimiento de dicha obligación contractual le da derecho al arrendador para solicitar la extinción de la relación contractual y la consecuente restitución del inmueble.

Puestas en este sitio las cosas, habiéndose notificado los demandados del auto admisorio de la demanda, como obligados a restituir el bien inmueble en cuestión, y no habiéndose presentado en debida forma oposición a las pretensiones incoadas por el demandante, se hace imperante proceder como lo dispone el numeral 3 del artículo 384 del Código de General del Proceso, esto es, aniquilando el acto jurídico celebrado con la consecuencia propia de la terminación por ser un contrato de tracto sucesivo y ordenando consecuentemente la restitución del bien inmueble dado en tenencia.

Para cerrar, y conforme a lo previsto en el artículo 365 del CGP se condenará en costas a la parte demandada en favor del demandante.

V. DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, Caldas, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO.- Por mora en el pago de los cánones se declara terminado el contrato de arrendamiento suscrito por el señor Roberto Jaramillo Cárdenas con los señores Nubiola Agudelo Nieto, Jhon Albán Orrego Serna y herederos indeterminados del señor José Narcés Agudelo López, respecto del inmueble destinado a vivienda urbana, el cual está encuentra ubicado en la Carrera 24 No. 19- 60 de la ciudad de Manizales, Caldas, anunciada por el demandante.

SEGUNDO.- En consecuencia, se decreta la restitución, del inmueble destinado a vivienda urbana, el cual está encuentra ubicado en la Carrera 24 No. 19- 60 de la ciudad de Manizales, Caldas, el cual cuenta con los linderos descritos en el certificado de tradición aportado con la demanda incoada (*Págs. 7 y s.s., Cd. Ppal. digital*).

TERCERO.- Consecuente con lo anterior se **ORDENA** a los señores Nubiola Agudelo Nieto, Jhon Albán Orrego Serna y herederos indeterminados del señor José Narcés Agudelo López, la restitución del inmueble atrás descrito, al demandante señor Roberto Jaramillo Cárdenas o a quien éste designe, lo que harán en el término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria del presente proveído.

CUARTO.- De no efectuarse la entrega en el término anterior, procédase de conformidad, comisionándose para dichos efectos al Alcalde municipal de la ciudad, para llevar a cabo la

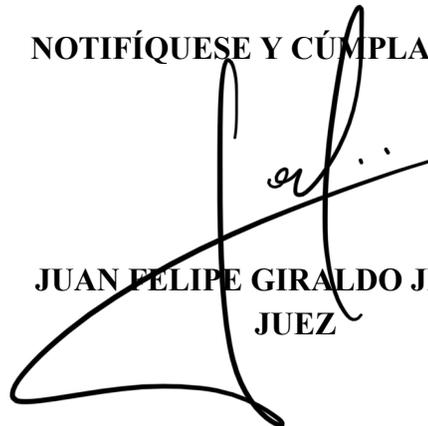


práctica de dicha diligencia, para lo cual se enviará el respectivo despacho comisorio, previa petición de la parte interesada.

QUINTO.- CONDENAR en costas a los demandados, y en favor de la parte demandante. En su debido momento por secretaria se liquidarán e incluirán las agencias en derecho.

SEXTO.- En firme esta providencia, y fenecido el término contemplado en el numeral 7 del artículo 384 del CGP., archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


JUAN FELIPE GIRALDO JIMENÉZ
JUEZ

AY

Firmado Por:
Juan Felipe Giraldo Jimenez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 009
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: **8af9489e1c233be93b3baa88683bcacb627191778488fdd88429fc2cf1731aa2**

Documento generado en 27/02/2023 02:47:47 PM

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