



CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho del señor Juez el presente proceso, informando que el auto fechado de marzo 5 de 2021, 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 jueves 11 de marzo, sin que se advierta alguna manifestación o documento al respecto.

Sírvase proveer.

Manizales, Marzo 15 de 2021

LUZ FANNY PEÑA LÓPEZ
OFICIAL MAYOR



1700140003009-2020-227
REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO A DECIDIR.

De conformidad con el parágrafo 3° del art. 384 del C. G. del P, procede el despacho a proferir el fallo de fondo, en este proceso verbal sumario de restitución de inmueble dado en arrendamiento, promovido por el señor **Hernán Carmona Serna** quien actúa a través de apoderado procesal, frente a los señores **Viviana Sierra Cardona** y **Gustavo Adolfo Ramírez Franco**, previos los siguientes,

II. ANTECEDENTES

El petitum. Deprecia el demandante la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del bien inmueble destinado a vivienda urbana y el cual se corresponde a la “*CASA DE HABITACIÓN TERCER PISO*” ubicada en la Calle 48 A No. 17 A – 15 del Barrio San Jorge de la ciudad de Manizales, Caldas, ello por la incursión de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

La casusa petendi. Afirma el demandante que celebró contrato de arrendamiento con los aquí demandados señores Viviana Sierra Cardona y Gustavo Adolfo Ramírez Franco, respecto al inmueble descrito, incumpliendo estos últimos con el pago en forma oportuna de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de febrero a junio de 2020.

Repartida a este Judicial la demanda en cita, fue admitida la misma mediante auto del 17 de julio de 2020, 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 24 de este Cd. Ppal. digital, la notificación del auto admisorio de la demanda se surtió a los demandados por conducta concluyente la señora Viviana Sierra Cardona¹ y a través de Curador

¹ Véase anexo 06, Cd. Ppal. digital.



Ad-litem el señor Gustavo Adolfo Ramírez Franco², advirtiéndose que si bien dentro del término con que contaban para contestar y proponer excepciones, la señora Viviana otorgó poder a un profesional del derecho para su representación, y éste a su vez allegó escrito presentando medios exceptivos que denominó “EXCEPCIÓN DE PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN” y “FUERZA MAYOR/CASO FORTUITO”³, no lo es menos que por auto de marzo 5 de 2021 a las mismas no se les dio el trámite correspondiente en consideración a lo allí fundamentado por el Despacho, no obstante haberse requerido 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 9, Ibídem*).

Por su parte, si bien la curadora ad-litem que representa los intereses del también demandado, señor Ramírez Franco, presentó escrito de contestación, también es que no formuló medios exceptivos que deban ser analizados por el Despacho. (*Anexo 23, Igual*)

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.

² Ver anexo 22, *Ibídem*

³ Véase anexo 09, *Ejusdem*



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 Calle 48 A No. 17 A – 15 del Barrio San Jorge de la ciudad de Manizales y que corresponde a la *“CASA DE HABITACIÓN TERCER PISO”*, anunciada por el arrendador como demandante.

En segundo término, motivó la demanda de restitución del inmueble arrendado, el hecho que los arrendatarios, señores Viviana Sierra Cardona y Gustavo Adolfo Ramírez Franco, no efectuaran el pago oportuno y completo de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de febrero a junio de 2020, por valor de



\$500.000 por cada canon, además del impago de los servicios públicos relacionados en el escrito genitor de la demanda.

Como consecuencia de lo anterior, se tiene 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 Hernán Carmona Serna con los señores Viviana Sierra Cardona y Gustavo Adolfo Ramírez Franco, respecto al inmueble destinado a vivienda urbana, el cual está ubicado en la Calle 48 A No. 17 A – 15 del Barrio San Jorge de la ciudad de Manizales y que corresponde a la “*CASA DE HABITACIÓN TERCER PISO*”, anunciada por el demandante.

SEGUNDO.- En consecuencia, se decreta la restitución, del inmueble destinado a vivienda urbana, el cual está ubicado en la Calle 48 A No. 17 A – 15 del Barrio San Jorge de la ciudad de Manizales y que corresponde a la “*CASA DE HABITACIÓN TERCER PISO*”, el cual cuenta con los linderos descritos en el primer hecho de la demanda incoada (*Págs. 14 y s.s., Cd. Ppal. digital*).

TERCERO.- Consecuente con lo anterior se **ORDENA** a los señores Viviana Sierra Cardona y Gustavo Adolfo Ramírez Franco, la restitución del inmueble atrás



descrito, al demandante señor Hernán Carmona Serna 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.

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el
Estado No. 046 de marzo 16 de 2021

OLGA PATRICIA GRANADA OSPINA
SECRETARIA

lfpl

Firmado Por:

JORGE HERNAN PULIDO CARDONA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **f9ce9da76c5f2c48207dff60315761c4d2a0fe697827cd7713ed60b8c5ee3010**

Documento generado en 15/03/2021 04:05:54 PM