CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho del señor Juez el presente proceso, informando que la persona demandada en este juicio se notificó de forma personal el día 3 de septiembre de 2021, a través de la oficina de apoyo –CSJCF-

Informe además que, dentro del término previsto, el demandado no se pronunció frente a la causa que originó la solicitud de restitución que se pretende, pues revisados tanto el correo institucional del Despacho, como el aplicativo dispuesto por el CSJ para la recepción de memoriales, no se avista ningún documento proveniente de la persona notificada en dicho sentido.

Sírvase proveer.

Manizales, Septiembre 21 de 2021

LUZ FANNY PEÑA LÓPEZ
OFICIAL MAYOR

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, veintitrés (23) de septiembre 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 la decisión que en derecho corresponda, en este proceso verbal sumario de restitución de inmueble dado en arrendamiento, promovido por los señores **Carlos Arturo Gómez García y Ana Adela García,** quienes actúan a través de apoderada procesal, frente al señor **Johany Andrés Gómez García**, previos los siguientes,

II. ANTECEDENTES

El petitum. Deprecan los demandantes la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del bien inmueble destinado a vivienda urbana, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 7Bis No. 58 – 61 del Barrio La Cumbre Norte de la ciudad de Manizales, Caldas y que corresponde al primer piso de la vivienda involucrada, ello por la causal de incumplimiento por la *"incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad policiva" (...).*

La casusa petendi. Afirman los contratantes-demandantes, que celebraron contrato de arrendamiento con el aquí demandado señor Johany Andrés Gómez García, respecto al inmueble descrito, de quien si bien no se alega el incumpliendo del pago en forma oportuna de los cánones de arrendamiento, si se fundamenta la pretensión de restitución en estar incurriendo el demandado en actos que afectan la convivencia ciudadana o tranquilidad de los vecinos, que implican contravenciones ante la autoridad policial correspondiente.

Repartida a este Judicial la demanda en cita, fue admitida la misma mediante auto del 5 de agosto de 2021, en dicha providencia se le advirtió a la parte demandada que para ser oída en el proceso debía demostrar que había cancelado a órdenes del proceso, el valor de los cánones de arrendamiento que se causaran durante el curso del mismo, así como acreditar que se encuentra al día en el pago de los servicios públicos, cosas o usos conexos.

La notificación del auto admisorio de la demanda se surtió de forma personal al demandado, según informe secretarial y diligencia aportada por el Centro de Servicios Judiciales en este sentido *(Anexo 5. Cd. Ppal. digital)*. Transcurrido el plazo legal y dispuesto para su contestación, no se advierte tal hecho por parte del convocado.

Así las cosas, al no observarse nulidad alguna que invalide lo actuado e integrada la relación jurídica procesal demandantes-demandado, 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 el demandado no cumple en este caso, con la carga de cancelar los cánones generados en el curso del proceso, además de no haber hecho pronunciamiento alguno frente a la causal alegada para la acción propugnada por los demandantes, da lugar a que el Juez sin más miramientos ordene la restitución de la tenencia.

En este camino, el artículo 384 del CGP, 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 el demandado restituya el bien a los arrendadores del mismo, 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 Carrera 7Bis No. 58 – 61 del Barrio La Cumbre Norte de la ciudad de Manizales, Caldas y que corresponde al primer piso de la vivienda involucrada.

En segundo término, motivó la demanda de restitución del inmueble arrendado, el hecho que el arrendatario, señor Johany Andrés Gómez García, incurriera en "…*procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad policiva" (...)*.

Como consecuencia de lo anterior, se tiene que una de las obligaciones adquiridas por el arrendatario, además de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el acuerdo que lo vinculó, de conformidad al núm. 4. del Art. 22 de la Ley 820 de 2003, es la de evitar*"La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva."* y, siendo esta la causal endilgada para pedir la restitución incoada, misma frente a la cual el demandado no hizo pronunciamiento alguno en defensa de sus intereses, luego, 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.

Sumado a lo anterior, los hechos expuestos en el escrito introductorio emergen con alto de grado de certeza, cuando el demandado guarda silencio, y por tanto se hace necesario aplicar las consecuencias previstas en el artículo 97 del CGP, esto es, que se tienen por ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión, entre ellos, los atinentes al incumplimiento de las reglas contractuales, que dieron lugar a la facultad del arrendador de solicitar judicialmente la terminación del vínculo contractual y la consecuente restitución del bien dado en tenencia.

Puestas en este sitio las cosas, habiéndose notificado el demandado del auto admisorio de la demanda, como obligado a restituir el bien inmueble en cuestión, y no habiéndose presentado oposición a las pretensiones incoadas por los demandantes, 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 de los demandantes.

V. DECISION

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

F A L L A:

PRIMERO.- Por la incursión del demandado en la causal 4. del Art. 22 de la Ley 820 de 2003, se declara terminado el contrato de arrendamiento suscrito por los señores **Carlos Arturo Gómez García y Ana Adela García** con el señor **Johany Andrés Gómez García**, respecto al inmueble destinado a vivienda urbana, el cual está ubicado en la Carrera 7Bis No. 58 – 61 del Barrio La Cumbre Norte de la ciudad de Manizales, Caldas y que corresponde al primer piso del bien involucrado, y el cual cuenta con los linderos descritos en el primer hecho y en la primera pretensión de la acción incoada *(Págs. 2 a 8, Cuaderno principal digital)*.

SEGUNDO.- En consecuencia, se decreta la restitución del inmueble destinado a vivienda urbana, el cual está ubicado en la Carrera 7Bis No. 58 – 61 del Barrio La Cumbre Norte de la ciudad de Manizales, Caldas y que corresponde al primer piso del bien involucrado, el cual cuenta con los linderos descritos en el primer hecho y en la primera pretensión de la acción incoada *(Págs. 2 a 8, Ibídem)*.

TERCERO.- Consecuente con lo anterior se **ORDENA** al señor Johany Andrés Gómez García**,** la restitución del inmueble atrás descrito, a los demandantes señores Carlos Arturo Gómez García y Ana Adela García o a quien éstos designen, lo que hará 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 señalado, procédase de conformidad, comisionándose para dichos efectos al señor 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; y el cuál hará uso de ser necesario del apoyo de la fuerza pública.

QUINTO.- CONDENAR en costas al demandado, y en favor de la parte demandante. En su debido momento por secretaria se liquidarán e incluirán las agencias en derecho que legalmente correspondan.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ

lfpl

Firmado Por:

Jorge Hernan Pulido Cardona
Juez
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: **5b3abcf753d72dabe82b8f647ee9cbc5e389e803410f7bb83d9b37ccd07ad43a**
Documento generado en 23/09/2021 04:21:02 PM

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