

CONSTANCIA SECRETARIAL: los demandados **JORGE ELIÉCER GIRALDO ARBELÁEZ** **LUIS FERNANDO DUQUE ESTRADA** fueron notificados del auto admisorio de la demanda en su dirección física el día 22 de marzo de 2024. La notificación quedó surtida el día 01 de abril. Los tres días de los cuales disponían los demandados para solicitar que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos transcurrieron los días 02, 03 y 04 de abril de 2024. El término de traslado corrió durante los días 05, 08, 09, 10, 11, 12, 15, 16, 17 y 18 de abril de 2024. Los demandados dejaron transcurrir el término ante su silencio. Días inhábiles 06, 07, 13 y 14 de abril de 2024.

Para proveer lo pertinente,

Manizales, 25 de abril de 2024

MARÍA YORMENZA LÓPEZ GALLO
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, veinticinco de abril de dos mil veinticuatro

SENTENCIA:	122
PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICACIÓN:	170014003007-2024-00086-00
DEMANDANTE:	MARGARITA DUQUE ARISTIZÁBAL
DEMANDADOS:	JORGE ELIÉCER GIRALDO ARBELÁEZ LUIS FERNANDO DUQUE ESTRADA

Se pronunciará a continuación la sentencia dentro de este proceso Declarativo, verbal de restitución de inmueble arrendado.

ANTECEDENTES:

Satisfecho el derecho de postulación, deprecia la parte demandante se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del 29 de mayo de 2021, celebrado por la señora **MARGARITA DUQUE ARISTIZÁBAL** y los señores **JORGE ELIÉCER GIRALDO ARBELÁEZ Y LUIS FERNANDO DUQUE ESTRADA**, respecto del bien inmueble

Por falta de pago en la cuota de administración y el canon mensual de la renta convenida del inmueble; y en consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble apartamento 101 ubicado en la calle 74 No 23-35 de la ciudad de Manizales. Caldas, que hace parte de un solar con casa de habitación ubicado en Manizales en la carrera 23 No 74-02, sitio denominado Milán, avenida llamada oficialmente Rafael Isaza, identificado en el catastro con la ficha número 1-01-114-0013-0000 determinado por los siguientes linderos generales ### por el frente con la avenida Rafael Isaza, que es la prolongación de la avenida Santander hacia el colegio Santa Ines y los tanques del acueducto municipal, por un costado con propiedad de Baltazar Ramos Uribe, por otro costado con propiedad que es o fue de Nevio Jozame Taleb y por el otro costado con la calle setenta y cuatro (74) de la nomenclatura oficial de Manizales### inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-19474, linderos específicos ### por un costado con casa

del pueblo español, por el otro costado con entrada hacia otros aparta estudios de la misma propiedad, por el frente con vía pública y el edificio el mirador###

La demanda se cimienta, en síntesis, en que el contrato de arrendamiento inició el 29 de mayo de 2021; se pactó una duración de 1 año, un canon de arrendamiento de \$500.000, pagaderos los cinco (05) primeros días de cada mes, pactaron como aumento del canon el porcentaje autorizado legalmente, lo que correspondería para el año 2022 un total de \$528.100 y para el año 2023 \$597.386. El extremo pasivo dejó de pagar lo correspondiente al aumento del canon desde marzo de 2023, cancelando solo la suma de \$500.000.

Por auto del 15 de febrero de 2024 el despacho admitió el libelo introductor; ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de 10 días; dispuso la notificación del demandado, y advirtió que para ser oído en el proceso debería consignar a órdenes del juzgado los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por su arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos a favor de la parte demandante, además, también debería consignar oportunamente los cánones que se causen durante el trámite del proceso.

Los demandados fueron notificados en su dirección física el día 22 de marzo de 2024 y guardaron silencio en el término de traslado.

CONSIDERACIONES

Están reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal, y competencia. No hay motivo de nulidad que imponga retrotraer lo rituado a etapa anterior, allanada está la vía para el proferimiento de la sentencia, estimatoria o desestimatoria, que en esta instancia ponga punto final a la pendencia que involucra a las partes.

La parte actora solicita la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del inmueble, dado que la pasiva no ha pagado la renta de varios períodos.

Al plenario se allegó copia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Es inequívoco que, entre la parte demandante como arrendadora y los demandados como arrendatarios, se celebró un contrato de arrendamiento sobre bien inmueble apartamento 101 ubicado en la calle 74 No 23-35 de la ciudad de Manizales. Caldas, que hace parte de un solar con casa de habitación ubicado en Manizales en la carrera 23 No 74-02, sitio denominado Milán, avenida llamada oficialmente Rafael Isaza, identificado en el catastro con la ficha número 1-01-114-0013-0000 determinado por los siguientes linderos generales ### por el frente con la avenida Rafael Isaza, que es la prolongación de la avenida Santander hacia el colegio Santa Ines y los tanques del acueducto municipal, por un costado con propiedad de Baltazar Ramos Uribe, por otro costado con propiedad que es o fue de Nevio Jozame Taleb y por el otro costado con la calle setenta y cuatro (74) de la nomenclatura oficial de Manizales### inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-19474, linderos específicos ### por un costado con casa del pueblo español, por el otro costado con entrada hacia otros aparta estudios de la misma propiedad, por el frente con vía pública y el edificio el mirador###. El texto que contiene el acuerdo de voluntades se ajusta en todo a lo reglado para esta clase de convenciones en el artículo 1973 del C. Civil.

Aquella entregó el inmueble y éste lo recibió, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$500.000. Igualmente convinieron otras cláusulas como ya se anotó.

La prueba de la celebración del contrato de arrendamiento se aportó idóneamente a los autos.

La parte demandada fue notificada en los términos previstos en el artículo 292 del C.G.P, dejando vencer el término otorgado por la ley para oponerse a las pretensiones o para demostrar que estaban al día en el pago de los cánones de arrendamiento sin realizar pronunciamiento alguno.

El numeral 3 del artículo 384 del C. General del Proceso establece que “[s]i el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

Así, no le queda otro camino procesal a esta funcionaria que proferir sentencia en la cual se ordene la restitución definitiva del predio dado en arrendamiento.

Es evidente que en este proceso se ha configurado la causal establecida en el núm. 1 del artículo 22 de la ley 820 de 2003 para declarar la terminación del contrato y ordenar la restitución definitiva del bien inmueble dado en arrendamiento, para lo cual se concederá un término de cinco (5) días, los cuales se contarán a partir de la ejecutoria de este proveído.

Finalmente se condenará en costas al demandado, las que se liquidarán por Secretaría en el momento procesal oportuno, previa tasación de las agencias en derecho.

Sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre **MARGARITA DUQUE ARISTIZÁBAL** y los señores **JORGE ELIÉCER GIRALDO ARBELÁEZ LUIS FERNANDO DUQUE ESTRADA** como arrendatario, por concepto de haber pagado la totalidad del canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2023, respecto del bien inmueble apartamento 101 ubicado en la calle 74 No 23-35 de la ciudad de Manizales. Caldas, que hace parte de un solar con casa de habitación ubicado en Manizales en la carrera 23 No 74-02, sitio denominado Milán, avenida llamada oficialmente Rafael Isaza, identificado en el catastro con la ficha número 1-01-114-0013-0000 determinado por los siguientes linderos generales ### por el frente con la avenida Rafael Isaza, que es la prolongación de la avenida Santander hacia el colegio Santa Inés y los tanques del acueducto municipal, por un costado con propiedad de Baltazar Ramos Uribe, por otro costado con propiedad que es o fue de Nevio Jozame Taleb y por el otro costado con la calle setenta y cuatro (74) de la nomenclatura oficial de Manizales### inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-19474, linderos específicos ### por un costado con casa del pueblo español, por el otro costado con entrada hacia otros aparta estudios de la misma propiedad, por el frente con vía pública y el edificio el mirador###

Segundo: ORDENAR a RESTITUIR el bien inmueble apartamento 101 ubicado en la calle 74 No 23-35 de la ciudad de Manizales. Caldas, que hace parte de un solar con casa de habitación ubicado en Manizales en la carrera 23 No 74-02, sitio

denominado Milán, avenida llamada oficialmente Rafael Isaza, identificado en el catastro con la ficha número 1-01-114-0013-0000 determinado por los siguientes linderos generales ### por el frente con la avenida Rafael Isaza, que es la prolongación de la avenida Santander hacia el colegio Santa Ines y los tanques del acueducto municipal, por un costado con propiedad de Baltazar Ramos Uribe, por otro costado con propiedad que es o fue de Nevio Jozame Taleb y por el otro costado con la calle setenta y cuatro (74) de la nomenclatura oficial de Manizales### inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-19474, linderos específicos ### por un costado con casa del pueblo español, por el otro costado con entrada hacia otros aparta estudios de la misma propiedad, por el frente con vía pública y el edificio el mirador###

Tercero: DISPONER que la restitución se haga en un término de cinco (5) días, los cuales se contarán a partir de la ejecutoria de este proveído.

Cuarto: COMISIONAR al señor alcalde Municipal de esta ciudad, para que de conformidad con el inciso 3 del artículo 38 del Código General del Proceso, realice la práctica de la diligencia de lanzamiento, en caso de que el arrendatario no haga la restitución directamente al arrendador y de manera voluntaria. Líbrese el exhorto comisorio con los insertos del caso.

Quinto: CONDENAR en costas por lo dicho en la motiva.

Notifíquese,



ÁNGELA MARÍA TAMAYO JARAMILLO
JUEZ

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO La providencia anterior se notifica en el estado No. 069 DEL 26 DE ABRIL DE 2024 MARÍA YORMENZA LÓPEZ GALLO Secretaría</p>

Firmado Por:
Angela Maria Tamayo Jaramillo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **6cd11c9f93c9c41f3e10bb516913e979224e5d443b5b172e301dafc32b5e17ef**

Documento generado en 25/04/2024 11:48:41 a. m.

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