

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL
CHINCHINÁ, CALDAS

Chinchiná, Caldas, 30 de abril de 2024

Proceso: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
Demandante: JORGE JULIO RAMIREZ ARROYAVE
Demandadas: JOSÉ MIGUEL GRISALES RÍOS
Radicado: 17-174-40-89-004-2024-00045
Sentencia Civil N° 02

Procede el Juzgado a dictar sentencia de única instancia, dentro del proceso Verbal sumario de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, incoado por el señor JORGE JULIO RAMIREZ ARROYAVE, por intermedio de Apoderado Judicial en contra de JOSÉ MIGUEL GRISALES RÍOS.

ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el día 1 de marzo de 2024, que, a la postre, fue admitida el 19 de marzo de la anualidad, JORGE JULIO RAMIREZ ARROYAVE solicitó que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, entre las mencionadas partes.

Menciona en los hechos de la demanda que el contrato de arrendamiento se pactó sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 7 # 7 - 55 del Municipio de Chinchiná, Caldas y posteriormente especifica que las dos puertas de acceso al inmueble carecen de números visibles, pero se halla entre dos puertas, una puerta de acceso al 2º piso de la misma edificación de mayor extensión, demarcado con el número 7-57, y entre otra puerta de acceso sin nomenclatura donde funciona un establecimiento con aviso de "Residencias Nuevo Amanecer", a raíz del incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento y pago parcial de otros, conforme a lo anterior, se inició el presente trámite con las partes aquí actuantes, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento y la respectiva restitución del bien.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto interlocutorio del 19 de marzo de la actualidad, ordenándose correr traslado de ella a la parte demandada por el término de 10 días.

La notificación de la demandada se surtió conforme al artículo 8º de la ley 2213 de 2022, quien guardó silencio.

Ahora bien, una vez efectuado el recuento procesal respectivo, se torna imperioso precisar que no existe impedimento alguno para que el Despacho proceda a dictar sentencia, acorde con los lineamientos del artículo 384 del C.G.P, que dispone, para lo relevante en este caso, lo siguiente:

"Ausencia de oposición a la demanda: Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

...Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo."

Una vez efectuado el control de legalidad correspondiente, como lo exige el artículo 132 del C.G.P, se concluye que no se avizoran vicios que obliguen a infirmar lo actuado hasta el momento.

En tal virtud, se procede a decidir la cuestión planteada, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Legitimidad en la causa: En primer lugar, es importante advertir que una vez revisado el expediente, el Despacho encuentra reunidos los presupuestos procesales para emitir decisión de fondo, como la capacidad para ser parte y la legitimidad en la causa, tanto por activa, como por pasiva, pues en tratándose del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, ésta fluye de la relación contractual que ata a demandante y demandada, quienes, para este caso concreto, son mayores de edad.

La relación contractual en el sub lite, dimana del contrato de arrendamiento que celebraron sobre el inmueble con las especificaciones anotadas con antelación aunado a la prueba testimonial sumaria aportada. De otro lado, tanto el documento de contrato de arrendamiento aportado como la prueba

testimonial al inicio de este trámite cumple con los requisitos del numeral 1 del art. 384 del C.G.P. que textualmente dispone: "1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria-

Igualmente, se tiene que, frente a las disposiciones efectuadas entre las partes, el artículo 1602 del Código Civil, preceptúa: "*Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino o por mutuo consentimiento o por causas legales*" Así mismo, el art. 1546 dispuso que en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, opera la condición resolutoria y, en tal caso, por ministerio de la Ley se faculta al otro contratante para pedir a su arbitrio, la terminación del contrato como lo pretende la parte actora, quien con el escrito de demanda aspira obtener la restitución del inmueble de marras, invocando como causal para impetrar la entrega del mismo, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Competencia: de otra parte, este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, su cuantía y el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución, el cual se encuentra plenamente identificado.

Finalmente, el demandado JOSÉ MIGUEL GRISALES RÍOS fue notificado a su correo electrónico "Beto81349@hotmail.com (obtenido del certificado de matrícula mercantil del Bar las Niñas expedido en la Cámara de Comercio de Chinchiná, donde consta como su propietario, fecha de renovación 31 de marzo de 2023), siendo notificada de acuerdo al artículo 8 de la ley 2213 de 2022 del auto Admisorio de la demanda, guardando silencio a la misma, de ahí que se pueda predicar que su derecho de defensa, en las distintas modalidades en que se proyecta, se mantiene indemne.

Caso Concreto: Como primera medida, es menester precisar que tanto contrato de arrendamiento pactado entre las partes, ni lo aseverado en declaración sumaria por un tercero, no fue desconocido por la pasiva, luego el Despacho se encuentra facultado para emitir la sentencia que en derecho corresponde.

Así las cosas, y ante la ausencia de oposición de la parte pasiva, deberá proferirse sentencia ordenando la restitución del referido inmueble.

El legislador ha optado por darle consecuencias negativas a la postura pasiva del arrendatario, cuando no se opone a la demanda dentro del término de ley, así como cuando no consigna los valores que se contemplan por concepto de arrendamiento en el contrato que los vincula.

Lo que se desprende del presente proceso es la terminación del contrato de arrendamiento y la declaración del bien inmueble ubicado de la siguiente manera: "predio de mayor extensión (esquina): el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, donde funciona el establecimiento de comercio "BAR LAS NIÑAS", hace parte de otro de mayor extensión, ubicado en Chinchiná, sobre la carrera séptima, según certificado de nomenclatura expedido por Planeación Municipal se halla demarcado con los números 7/61/63/65 y se encuentra alinderado así: linderos predio de mayor extensión ### Por el norte, que es un frente, con la carrera séptima, por el centro con predio que es o fue de un señor Cardona Álvarez o de Azael Castaño, por el oriente con predio con ficha catastral 17-174-01-00-00-00040-0020-0-00-00-0000 de Gonzalo Alveiro Restrepo Ceballos; y, por el occidente con predio con ficha catastral 17-174-01-00-00-00040-0018-0-00-00-0000 de Gonzalo Alveiro Restrepo Ceballos.### predio con ficha catastral 17-174-01-00-00-00040-0019-0-00-00-0000 y matricula inmobiliaria número 100-14933 de la ORIP de Manizales.

A su vez, el predio de menor extensión es: el inmueble arrendado, donde funciona el establecimiento de comercio "BAR LAS NIÑAS", se encuentra ubicado en Chinchiná, funciona en dos (#2) puertas de entrada sin número visible, pero se halla entre dos puertas: una puerta de acceso al 2º piso de la misma edificación de mayor extensión, demarcado con el número 7-57; y en otra de puerta de acceso sin nomenclatura donde funciona un establecimiento con aviso de "Residencias Nuevo Amanecer". Con estos Linderos individuales: ### Por el norte que es su frente, con la carrera séptima, por el sur, con primer piso de la misma edificación de mayor extensión, de propiedad de Carlos Alberto Ramírez Ortiz, por el occidente con puerta de acceso al 2º piso de la misma edificación de mayor extensión, demarcado con el número 7-57, de propiedad de Carlos Alberto Ramírez Ortiz, y con predio con ficha catastral 17-174-01-00-00-00040-0020-0-00-00-0000 de Gonzalo Alveiro Restrepo Ceballos, donde funcionan dos establecimientos sin nomenclatura visible, pero uno con aviso "residencias nuevo amanecer" del Municipio de Chinchiná, Caldas; Lo anterior, a raíz del incumplimiento respecto al no pago de los cánones de arrendamiento o al pago tardío de otros; tal como lo enuncia en

los hechos de la demanda frente a lo cual no presentó oposición, y los cuales son:

"...A. SUMAS INSOLUTAS DE CANONES TOTALES a.) del 19 de marzo al 19 de abril de 2020, a razón de \$400.000; b.) del 19 de abril al 19 de mayo de 2020, a razón de \$400.000; c.) del 19 de mayo al 19 de junio de 2020, a razón de \$400.000; d.) del 19 de junio al 19 de julio de 2020, a razón de \$400.000; e.) del 19 de julio al 19 de agosto de 2020, a razón de \$400.000; f.) del 19 de agosto al 19 de septiembre de 2020, a razón de \$400.000; g.) del 19 de septiembre al 19 de octubre de 2020, a razón de \$400.000; h.) del 19 de febrero al 19 de marzo de 2024 a razón de \$500.000. B. SUMAS INSOLUTAS POR PAGOS PARCIALES i.) del 22 de diciembre de 2023 al 22 de enero de 2024, un saldo insoluto de \$118.000; j.) del 22 de enero al 22 de febrero de 2024, un saldo insoluto de \$118.000..."

En consecuencia, se verifica el incumplimiento del contrato en el caso de marras habida cuenta que la parte demandada no presentó contestación alguna y mucho menos del plenario probatorio pueda determinarse situación en contrario.

Así las cosas, de conformidad con lo referido en este proveído conlleva al incumplimiento del negocio y, como corolario lógico, a su terminación, en tratándose en el sub lite de un contrato de arrendamiento. Por otro lado, se recuerda que en nuestra legislación se distinguen tres clases de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles: el de vivienda urbana, el de oficinas y el de local comercial. El primero está regulado por la Ley 820 de 2003; el segundo, por los decretos 3817 de 1982 y 2321 de 1983; y el tercero es objeto de previsiones específicas que se encuentran entre los artículos 518 y 524 del Código de Comercio.

En este punto, es menester recordar que el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado es un proceso declarativo o de conocimiento por esencia. Los procesos declarativos buscan que el Juez una vez haya efectuado el justiprecio respectivo, de la mano con los elementos de juicio traídos a cuento en debida forma, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado según el caso.

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 inmueble que le fue dado en arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior y sin necesidad de mayores elucubraciones se ordenará la restitución del bien inmueble de marras por parte de la demandado JOSÉ MIGUEL GRISALES RÍOS.

Se condenará en costas a la parte demandada, por haber sido vencida en esta instancia, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Chinchiná, Caldas, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble que celebraron JORGE JULIO GOMEZ ARROYAVE (c.c. 18.932.584) y JOSE MIGUEL GRAJALES RÍOS (c.c. 4.312.221) sobre el bien inmueble ubicado así:

“predio de mayor extensión (esquina): el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, donde funciona el establecimiento de comercio “BAR LAS NIÑAS”, hace parte de otro de mayor extensión, ubicado en Chinchiná, sobre la carrera séptima, según certificado de nomenclatura expedido por Planeación Municipal se halla demarcado con los números 7/61/63/65 y se encuentra alinderado así: linderos predio de mayor extensión ### Por el norte, que es un frente, con la carrera séptima, por el centro con predio que es o fue de un señor Cardona Álvarez o de Azael Castaño, por el oriente con predio con ficha catastral 17-174-01-00-00-00040-0020-0-00-00-0000 de Gonzalo Alveiro Restrepo Ceballos; y, por el occidente con predio con ficha catastral 17-174-01-00-00-00040-0018-0-00-00-0000 de Gonzalo Alveiro Restrepo Ceballos.### predio con ficha catastral 17-174-01-00-00-00040-0019-0-00-00-0000 y matricula inmobiliaria número 100-14933 de la ORIP de Manizales.

A su vez, el predio de **menor extensión** es: el inmueble arrendado, donde funciona el establecimiento de comercio “**BAR LAS NIÑAS**”, se encuentra ubicado en Chinchiná, funciona en dos (#2) puertas de entrada sin número visible, pero se halla entre dos puertas: una puerta de acceso al 2º piso de la misma edificación de mayor extensión, demarcado con el número 7-57; y en otra de puerta de acceso sin nomenclatura donde funciona un establecimiento con aviso de “Residencias Nuevo Amanecer”. Con estos Linderos individuales: ### Por el norte que es su frente, con la carrera séptima, por el sur, con primer piso de la misma edificación de mayor extensión, de propiedad de

Carlos Alberto Ramírez Ortiz, por el occidente con puerta de acceso al 2º piso de la misma edificación de mayor extensión, demarcado con el número 7-57, de propiedad de Carlos Alberto Ramírez Ortiz, y con predio con ficha catastral 17-174-01-00-00-00040-0020-0-00-00-0000 de Gonzalo Alveiro Restrepo Ceballos, donde funcionan dos establecimientos sin nomenclatura visible, pero uno con aviso "residencias nuevo amanecer" del Municipio de Chinchiná, Caldas.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ORDENAR LA RESTITUCIÓN del bien inmueble mencionado: donde funciona el establecimiento de comercio "**BAR LAS NIÑAS**", se encuentra ubicado en Chinchiná, funciona en dos (#2) puertas de entrada sin número visible, pero se halla entre dos puertas: una puerta de acceso al 2º piso de la misma edificación de mayor extensión, demarcado con el número 7-57; y en otra de puerta de acceso sin nomenclatura donde funciona un establecimiento con aviso de "Residencias Nuevo Amanecer". Con estos Linderos individuales: ### Por el norte que es su frente, con la carrera séptima, por el sur, con primer piso de la misma edificación de mayor extensión, de propiedad de Carlos Alberto Ramírez Ortiz, por el occidente con puerta de acceso al 2º piso de la misma edificación de mayor extensión, demarcado con el número 7-57, de propiedad de Carlos Alberto Ramírez Ortiz, y con predio con ficha catastral 17-174-01-00-00-00040-0020-0-00-00-0000 de Gonzalo Alveiro Restrepo Ceballos, donde funcionan dos establecimientos sin nomenclatura visible, pero uno con aviso "residencias nuevo amanecer" del Municipio de Chinchiná, Caldas, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, a la parte demandada.

TERCERO: Si la parte demandada no hace entrega del bien inmueble en forma voluntaria, se comisiona a la Alcaldía de Chinchiná (Inspección de Policía urbana) para la realización de la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte a la demandada, las cuales serán liquidadas, una vez se encuentre ejecutoriada la presente decisión. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$300. 000 MCTE.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


WALTER MALDONADO OSPINA
JUEZ

Firmado Por:
Walter Maldonado Ospina
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 004 Promiscuo Municipal
Chinchina - 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: **42752e236e67d7f1671d225bde73d101b5f76491d27dc9ff76c0b982e64d3f0**

Documento generado en 30/04/2024 02:18:52 PM

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