

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, dieciocho (18) de abril de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso declarativo - verbal sumario de restitución de inmueble arrendado - vivienda urbana, que adelanta MARÍA CIELO BETANCUR VELÁSQUEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 24.323.486, en calidad de arrendadora, frente a FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO, identificado con cédula 75.068.934 como arrendatario.

ANTECEDENTES

Pretende la parte demandante, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante en calidad de arrendadora y el demandado en calidad de arrendatario por la causal de incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento a partir del mes de noviembre de 2021 hasta la fecha de presentación de la demanda, , contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la “Calle 66ª No. 7-116 parte alta” del barrio La Sultana, en la ciudad de Manizales, Caldas; que en consecuencia, se ordene al demandado proceda a restituir y entregar el prealudido inmueble a favor de la demandante; que de no efectuarse la entrega dentro del término indicado por el Despacho, se realice la misma por medio de funcionario competente.

Fundamentos Fácticos:

De acuerdo con el escrito genitor, la demandante MARÍA CIELO BETANCUR VELÁSQUEZ, entregó a título de arrendamiento al señor FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO, un inmueble ubicado en la “Calle 66ª No. 7-116 parte alta” del barrio La Sultana, en la ciudad de Manizales, Caldas, identificado con los siguientes linderos: por el norte con talud en 5.80 metros; por el sur con la vía pública en 5.80 metros, por el este con la casa número 1097 en 18.40 metros, por el oeste por la casa número 1099 en 18.008 metros.

El contrato se celebró por escrito el 29 de julio de 2014, con fecha de iniciación el 01 de agosto de 2014 y finalización el 31 de julio de 2015, es decir, con una duración inicial de doce (12) meses.

El canon inicial pactado entre las partes fue de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000), para ser cancelados de manera anticipada dentro de los primeros 5 días de cada período mensual.

Conforme lo expuesto en el hecho catorceavo, a la fecha de presentación de la demanda el demandado adeudaba un total de cuatrocientos cincuenta mil pesos \$450.000 correspondientes al canon de arrendamiento causado el 15 de noviembre de 2021.

Como prueba de la relación contractual fue allegada copia del contrato de fecha 29 de julio de 2014 suscrito entre quienes son parte en este proceso.

La demanda fue admitida por auto del 27 de enero de 2022 proveído en el que se ordenó la notificación al demandado, a quien se le concedió un término de 10 días para que contestara la demanda y formulara excepciones, advirtiéndose que para ser oído tenía que demostrar que había consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones y demás conceptos adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (03) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.

El demandado FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO fue notificado el 14 de marzo de 2022 por intermedio del Centro de Servicios Civil Familia de Manizales al correo electrónico aportado para tal fin.

El demandado no allegó contestación de la demanda ni acreditó el pago de los cánones adeudados.

Con vista en lo expuesto, procede el Despacho a proferir el correspondiente fallo.

CONSIDERACIONES

1- Presupuestos Procesales.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria, como son, capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de litis.

2. Legitimación en la Causa

Para que las pretensiones de una demanda puedan ser acogidas en la sentencia se exige entre otros requisitos, que se hagan valer por la persona en cuyo

favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado, es decir que sólo está legitimado en la causa por activa el titular del derecho que se reclama, y por pasiva, quien es llamado a responder por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.

En el sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la demandante MARÍA CIELO BETANCUR VELÁSQUEZ quien entregó al demandado FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO, en arrendamiento el bien inmueble objeto de restitución; por su parte el demandado está legitimado por pasiva por ser quien recibió el bien objeto del contrato comprometiéndose al pago mensual de los cánones de arrendamiento.

3- El Contrato de Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (art. 1973 C.C.).

Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

- a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
- b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

2.1 Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato bilateral, pues las partes que en él intervienen se obligan recíprocamente; es consensual, basta el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, esto es, no requiere solemnidades para que se repunte válido; es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro, es por ello que el contrato genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para lo que fue arrendada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la misma.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante,

pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato, así como los demás conceptos a los que se obligue en el contrato como servicios públicos domiciliarios y/o cuotas de administración. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

2.2. Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana se encuentran regulados por la Ley 820 de 2003.

Es así como el artículo 22 numerales 1° de la ley 820 de 2003, establece con respecto a la terminación del contrato por parte del arrendador:

“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. /.../”

2.3. Del proceso de Restitución.

Establece el artículo 384 del CGP:

*“Cuando el **arrendador** demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

*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 extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*

2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

3. 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.

4. /.../

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, tienen 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 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 aquel.

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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

/.../.

3. Pruebas

i. La relación contractual existente entre quienes son parte en este proceso se acredita con la copia digital del contrato suscrito entre MARÍA CIELO BETANCUR VELÁSQUEZ como arrendador y FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO como arrendatario.

4. El Caso en Estudio.

Se solicita en la demanda se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante en calidad de arrendadora y el demandado en calidad de arrendatario por la causal de incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento a partir del mes de noviembre de 2021 hasta la fecha de presentación de la demanda, , contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la “Calle 66ª No. 7-116 parte alta” del barrio La Sultana, en la ciudad de Manizales, Caldas; que en consecuencia, se ordene al demandado proceda a restituir y entregar el prealudido inmueble a favor de la demandante; que de no efectuarse la entrega dentro del término indicado por el Despacho, se realice la misma por medio de funcionario competente.

Los linderos del inmueble son los siguientes: por el norte con talud en 5.80 metros; por el sur con la vía pública en 5.80 metros, por el este con la casa número 1097 en 18.40 metros, por el oeste por la casa número 1099 en 18.008 metros.

A la fecha de presentación de la demanda, la parte demandada se encontraba en mora en el pago de la renta del mes de noviembre de 2021 hasta la presentación de la demanda

Como prueba de la relación contractual, fue allegada copia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble descrito en precedencia, suscrito el 29 de julio de 2014.

El demandado FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO fue notificado el 14 de marzo de 2022 por intermedio del Centro de Servicios Civil Familia de Manizales al correo electrónico aportado para tal fin, dejó vencer el término que les otorga la ley para oponerse a las pretensiones o para demostrar que estaba 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”.

Es evidente que en este proceso se ha configurado la causal establecida en el num. 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 a FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO, las que se liquidarán por Secretaría en el momento procesal oportuno, previa tasación de las agencias en derecho.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 29 de julio de 2014 entre la señora MARÍA CIELO BETANCUR VELÁSQUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 24.323.486, en calidad de arrendadora y el señor FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO, identificado con cédula 75.068.934 como arrendatario; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la “Calle 66ª No. 7-116 parte alta” del barrio La Sultana, en la ciudad de Manizales, Caldas; alinderado así: por el norte con talud en 5.80 metros; por el sur con la vía pública en 5.80 metros, por el este con la casa número 1097 en 18.40 metros, por el oeste por la casa número 1099 en 18.008 metros

SEGUNDO: Condenar al demandado FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO, identificado con cédula 75.068.934 a restituir definitivamente a favor de la señora MARÍA CIELO BETANCUR VELÁSQUEZ, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien inmueble, ubicado en la “Calle 66ª No. 7-116

parte alta” del barrio La Sultana, en la ciudad de Manizales, Caldas, cuyos linderos se indicaron en precedencia.

Desde ya se comisiona al señor Alcalde de Manizales para la práctica de la diligencia de entrega, en caso que el demandado no proceda a la restitución dentro del término concedido para tal efecto; para el cumplimiento de la comisión envíese el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: Condenar en costas al demandado FRANCISCO JAVIER GIRALDO GIRALDO, las que se liquidaran por Secretaría en el momento procesal oportuno, se fija como agencias en derecho la suma de \$350.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ
JUEZ

Sentencia notificada por estado No. 060 del 19 de abril de 2022

Firmado Por:

Beatriz Elena Otalvaro Sanchez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
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: 3162329ca88e2a7abbb2ba58e36bc7f9de94fb558f00d89e607cd6fb8f1692a2

Documento generado en 18/04/2022 12:26:58 PM

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