

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**  
**Manizales, diecinueve (19) de mayo de dos mil veintidós (2022)**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente Proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado - Vivienda Urbana, que adelanta a través de apoderado judicial el señor JUAN CAMILO GUERRERO AGUIRRE, identificado con cédula de ciudadanía 1.053.778.626, en calidad de arrendador, frente a NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS, identificado con cédula 1.020.826.149, en calidad de arrendatario, EDWIN ADOLFO MORENO RAMIREZ, con cédula 1.053.774.041 y EDWAR ALEXANDER OSPITIA CABRERA, con cédula 1.020.727.918 en calidad de codeudores, por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

**ANTECEDENTES**

Pretende la parte demandante se declare la terminación, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble ubicado en la Carrera 29 B No. 48 A 30 Barrio Colombia, de la ciudad de Manizales, Caldas, determinado por los siguientes linderos generales: *###por el frente, en extensión de 5 mts con la carrera 29; por un costado en extensión de 10 mts con propiedad del SR LUIS GRAJALES; por el centro o fondo, en extensión de 5 mts con propiedad de la vendedora SR BETANCUR DE AGUILAR; y por el otro costado, en extensión de 10 mts con propiedad de LUIS NN### y los siguientes linderos específicos: ###por el frente, con la carrera 29B; por el costado derecho con un lote sin construir; por el costado izquierdo con casa de habitación identificada con la nomenclatura nro. 48 A 26###; que en consecuencia, se ordene la restitución y entrega del prealudido inmueble a favor del demandante.*

**Fundamentos Fácticos:**

De acuerdo con el escrito genitor, el demandante JUAN CAMILO GUERRERO AGUIRRE, entregó a título de arrendamiento al señor NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS, un inmueble ubicado en la “Carrera 29 B No. 48 A 30 Barrio Colombia”, en la ciudad de Manizales, Caldas, cuyos linderos fueron determinados en precedencia.

El contrato se celebró por escrito el 28 de julio de 2020, con una duración inicial de doce (12) meses prorrogables.

El canon inicial pactado entre las partes fue de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000), para ser cancelados de manera anticipada dentro de los primeros 3 días de cada período mensual.

**N.B.R.**

Sentencia Notificada por estado No. 081 del 20 de mayo de 2022

Conforme a la demanda el arrendatario incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento del 01 al 30 de abril de 2021.

Como prueba de la relación contractual fue allegada copia del contrato suscrito entre quienes son parte en este proceso de fecha 28 de julio de 2020.

La demanda fue admitida por auto del 13 de mayo de 2021 proveído en el que se ordenó la notificación a los demandados, además se les corrió traslado de la demanda por el término de 10 días; y se advirtió sobre la obligación que tenían de cancelar el valor de los cánones y demás conceptos adeudados.

Los demandados NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS y EDWIN ADOLFO MORENO RAMIREZ fueron notificados por correo electrónico conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2022, desde el 25 de junio de 2021.

Los demandados no allegaron contestación de la demanda ni dieron cumplimiento a la advertencia del ordinal cuarto del auto admisorio de la demanda presentando los recibos de los cánones correspondientes a los 3 últimos periodos, ni consignaron oportunamente a la cuenta de depósitos judiciales los cánones causados durante el proceso de acuerdo al numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

El demandado EDWAR ALEXANDER OSPITIA CABRERA fue emplazado conforme se ordenó en providencia del 10 de noviembre de 2021, y se le designó curadora ad-litem que lo representara; la auxiliar de la justicia dio contestación a la demanda sin proponer medios exceptivos, tampoco se dio cumplimiento a la advertencia del ordinal cuarto del auto admisorio de la demanda presentando los recibos de los cánones correspondientes a los 3 últimos periodos, ni consignó oportunamente a la cuenta de depósitos judiciales los cánones causados durante el proceso de acuerdo al numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

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

**N.B.R.**

Sentencia Notificada por estado No. 081 del 20 de mayo de 2022

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 el demandante JUAN CAMILO GUERRERO AGUIRRE quien entregó al demandado NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS en calidad de arrendatario, EDWIN ADOLFO MORENO RAMIREZ y EDWAR ALEXANDER OSPITIA CABRERA en calidad de codeudores, el bien inmueble objeto de restitución en arrendamiento; por su parte los demandados están legitimados por pasiva por ser quienes recibieron 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 repute valido; es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes,  
N.B.R.

Sentencia Notificada por estado No. 081 del 20 de mayo de 2022

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 a 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. /.../*

**N.B.R.**

Sentencia Notificada por estado No. 081 del 20 de mayo de 2022

*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**

La relación contractual existente entre quienes son parte en este proceso se acredita con el contrato suscrito entre JUAN CAMILO GUERRERO AGUIRRE quien entregó a los demandados NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS en calidad de arrendatario, EDWIN ADOLFO MORENO RAMIREZ y EDWAR ALEXANDER OSPITIA CABRERA en calidad de codeudores.

### **4. El Caso en Estudio.**

Se solicita en la demanda se disponga la restitución del bien inmueble ubicado en la “Carrera 29 B No. 48 A 30 Barrio Colombia”, en la ciudad de Manizales, Caldas.

Los linderos del inmueble son los siguientes: ###por el frente, en extensión de 5 mts con la carrera 29; por un costado en extensión de 10 mts con propiedad del SR LUIS GRAJALES; por el centro o fondo, en extensión de 5 mts con propiedad de la vendedora SR BETANCUR DE AGUILAR; y por el otro costado, en extensión de 10 mts con propiedad de LUIS NN### y los siguientes linderos específicos: ###por el frente, con la carrera 29B; por el costado derecho con un lote sin construir; por el costado izquierdo con casa de habitación identificada con la nomenclatura nro. 48A26###.

A la fecha de presentación de la demanda, la parte demandada se encontraba en mora en el pago de la renta del 01 al 30 de abril de 2021.

**N.B.R.**

Sentencia Notificada por estado No. 081 del 20 de mayo de 2022

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 28 de julio de 2020.

Los demandados NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS y EDWIN ADOLFO MORENO RAMIREZ fueron notificados por correo desde el 25 de junio de 2021 y el demandado EDWAR ALEXANDER OSPITIA CABRERA fue emplazado y notificado por intermedio de curador ad-litem.

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 NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS, EDWIN ADOLFO MORENO RAMIREZ y EDWAR ALEXANDER OSPITIA CABRERA, 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 28 de julio de 2020 entre el señores JUAN CAMILO GUERRERO AGUIRRE, identificado con cédula de ciudadanía 1.053.778.626, en calidad de arrendador, y los señores NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS, identificado con cédula 1.020.826.149, en calidad de arrendatario, EDWIN ADOLFO MORENO RAMIREZ, con cédula 1.053.774.041 y EDWAR ALEXANDER OSPITIA CABRERA, con cédula 1.020.727.918 en calidad de codeudores; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la “Carrera 29 B No. 48 A 30 Barrio Colombia”, en la ciudad de Manizales, Caldas; alinderado así: ### por el frente, en extensión de 5 mts con la carrera 29; por un costado en extensión de 10 mts con propiedad del SRLUIS GRAJALES; por el centro o fondo, en extensión de 5 mts con propiedad de la vendedora SR BETANCUR DE AGUILAR; y por el otro costado, en extensión de 10 mts con propiedad de LUIS NN###

**N.B.R.**

Sentencia Notificada por estado No. 081 del 20 de mayo de 2022

y los siguientes linderos específicos: ###por el frente, con la carrera 29B; por el costado derecho con un lote sin construir; por el costado izquierdo con casa de habitación identificada con la nomenclatura nro. 48A26###.

**SEGUNDO: Condenar** a los demandados NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS, identificado con cédula 1.020.826.149, en calidad de arrendatario, EDWIN DOLFO MORENO RAMIREZ, con cédula 1.053.774.041 y EDWAR ALEXANDER OSPITIA CABRERA, con cédula 1.020.727.918 en calidad de codeudores a restituir definitivamente a favor del señor JUAN CAMILO GUERRERO AGUIRRE, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien inmueble, ubicado en la “Carrera 29 B No. 48 A 30 Barrio Colombia”, 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 los demandados no procedan 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: CUARTO: Condenar** en costas a los demandados NICOLAS DAVID CHUNZA GALVIS, EDWIN ADOLFO MORENO RAMIREZ y EDWAR ALEXANDER OSPITIA CABRERA, las que se liquidaran por Secretaría en el momento procesal oportuno, se fija como agencias en derecho la suma de \$300.000.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ**  
**JUEZ**

Firmado Por:

**Beatriz Elena Otalvaro Sanchez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 004**  
**Manizales - Caldas**

N.B.R.

Sentencia Notificada por estado No. 081 del 20 de mayo de 2022

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: **abc78e01cbccfa632620c1570f3c205fcbe2dcb1f07f138519838289d1d753b6**

Documento generado en 19/05/2022 05:24:14 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**