

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, dieciséis (16) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado - Vivienda Urbana, que adelanta a través de apoderado judicial el señor LUIS JAVIER MOLANO ARISTIZÁBAL identificado con C.C. 75.098.697, en calidad de arrendador, frente a ANGELA MARÍA GUEVARA HINESTROZA identificada con C.C. 1.032.373.785, en calidad de arrendataria, por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

ANTECEDENTES

Pretende la parte demandante, que actúa a través de apoderado judicial, se declare terminado el contrato de arrendamiento existente entre la parte demandante y demandada por la causal de incumplimiento en el pago del canon acordado y como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble ubicado en Calle 67 No. 8-14, Barrio la Sultana de la ciudad de Manizales, Caldas conforme obra en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 21 de agosto de 2021.

Fundamentos Fácticos:

De acuerdo con el escrito genitor, el demandante LUIS JAVIER MOLANO ARISTIZÁBAL, entregó a título de arrendamiento a la señora ANGELA MARÍA GUEVARA HINESTROZA, un inmueble ubicado en Calle 67 No. 8-14, Barrio la Sultana de la ciudad de Manizales, Caldas, identificado con los siguientes linderos: ### POR EL NORTE, CON LOTE #947 EN 5.80 METROS POR EL SUR, CON VIA PUBLICA(CALLE 67) EN 5.80 METROS POR EL ESTE CON LOTE # 978 EN 18 METROS AREA TOTAL DE 104.40 M2.###

El contrato se celebró por escrito 21 de agosto de 2021, con una duración inicial de seis (6) meses prorrogables.

El canon inicial pactado entre las partes fue de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), para ser cancelados de manera anticipada dentro de los primeros 21 días de cada período mensual.

Conforme a la demanda el arrendatario incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento causados desde enero de 2022.

Como prueba de la relación contractual fue allegada copia digital del contrato suscrito entre quienes son parte en este proceso de fecha 21 de agosto de 2021.

La demanda fue admitida por auto del veintinueve (29) de junio de 2022 proveído en el que se ordenó la notificación a la demandada, además se corrió traslado de la demanda por el término de 10 días; y se advirtió a la señora GUEVARA HINESTROZA sobre la obligación que tenía de cancelar el valor de los cánones y demás conceptos adeudados para ser escuchada en el proceso.

La demandada ANGELA MARÍA GUEVARA HINESTROZA fue notificada por correo electrónico conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, desde el 21 de julio de 2022.

La demandada dejó vencer los términos sin presentar escrito de contestación de la demanda ni 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 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.

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 el demandante LUIS JAVIER MOLANO ARISTIZÁBAL quien entregó a la demandada ANGELA MARÍA GUEVARA HINESTROZA, en arrendamiento el bien inmueble objeto de restitución; por su parte la demanda está legitimada 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 repute 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 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. /.../

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 LUIS JAVIER MOLANO ARISTIZÁBAL, en calidad de arrendador quien entregó a la demandada a título de arrendamiento un inmueble ubicado en Calle 67 No. 8-14, Barrio la Sultana de la ciudad de Manizales, Caldas, identificado con los siguientes linderos: ### POR EL NORTE, CON LOTE #947 EN 5.80 METROS POR EL SUR, CON VIA PUBLICA(CALLE 67) EN 5.80 METROS POR EL ESTE CON LOTE # 978 EN 18 METROS AREA TOTAL DE 104.40 M2.###.

4. El Caso en Estudio.

Se solicita en la demanda se disponga la terminación del contrato de arrendamiento existente entre la parte demandante y demandada por la causal de incumplimiento en el pago del canon acordado y como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble ubicado en Calle 67 No. 8-14, Barrio la Sultana de la ciudad de Manizales, Caldas.

A la fecha de presentación de la demanda, la parte demandada se encontraba en mora en el pago de la renta desde el mes de enero 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, de fecha 21 de agosto de 2021.

La demandada ANGELA MARÍA GUEVARA HINESTROZA fue notificada por correo desde el 21 de julio de 2022.

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 numeral 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 ANGELA MARÍA GUEVARA HINESTROZA, 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 21 de agosto de 2021 entre el señor LUIS JAVIER MOLANO ARISTIZÁBAL identificado con C.C. 75.098.697, en calidad de arrendador, frente a ANGELA MARÍA GUEVARA HINESTROZA identificada con C.C. 1.032.373.785, en calidad de arrendataria; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la “Calle 67 No. 8-14, Barrio la Sultana”, en la ciudad de Manizales, Caldas; alinderado así: ### POR EL NORTE, CON LOTE #947 EN 5.80 METROS POR EL SUR, CON VIA PUBLICA(CALLE 67) EN 5.80 METROS POR EL ESTE CON LOTE # 978 EN 18 METROS AREA TOTAL DE 104.40 M2.###.

SEGUNDO: Condenar a la demandada ANGELA MARÍA GUEVARA HINESTROZA identificada con C.C. 1.032.373.785, en calidad de arrendataria, a restituir definitivamente a favor del señor LUIS JAVIER MOLANO ARISTIZÁBAL, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien inmueble, ubicado en la “Calle 67 No. 8-14, 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 la demandada 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: CUARTO: Condenar en costas a la demandada ANGELA MARÍA GUEVARA HINESTROZA, 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

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: **89b7e57623ba93a0d84c00259acdabec957e43b09e251e56d188c99d0f54f8e7**

Documento generado en 16/08/2022 04:44:20 PM

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

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