

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, diecinueve (19) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana, que adelanta a través de apoderado judicial la sociedad GÓMEZ CHALJUB INMOBILIARIA S.A.S, identificado con Nit: 810.002.272, en calidad de arrendador, frente a CARLOS ALBERTO JARAMILLO, identificado con cédula 10.257.383, en calidad de arrendatario, por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

ANTECEDENTES

Pretende la parte demandante, se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre la demandante en calidad de arrendadora y el demandado en calidad de arrendatario; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la “Calle 17 No. 25-05 Apartamento 402 de la ciudad de Manizales, Caldas, por la causal de incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento desde el mes de abril de 2020; que como consecuencia de tal declaración, se ordene la restitución y entrega del referido inmueble a favor de la demandante.

Fundamentos Fácticos:

De acuerdo con el escrito genitor, el demandante GÓMEZ CHALJUB INMOBILIARIA S.A.S, entregó a título de arrendamiento al señor CARLOS ALBERTO JARAMILLO, un inmueble ubicado en la Calle 17 No. 24-05 Apartamento 402, de la ciudad de Manizales, Caldas.

Los linderos generales del edificio donde se encuentra ubicado el apartamento objeto de restitución son ####AL NORTE, con la CARRERA 24, AL ORIENTE, con la CARRERA 24 No. 17-10, AL OCCIDENTE, con la CALLE 17, AL SUR, con la CALLE 17 No. 24-13 ####.

Los linderos específicos del apartamento son: por el oriente con pared que linda con el apartamento 401; por el occidente con vista a la calle 17; al norte con la carrera 24; al sur con escalas área social; cenit con la terraza del edificio; y nadir con al apartamento 202.

El contrato se celebró por escrito el 16 de julio de 2019, con una duración inicial de un (1) años prorrogable.

El canon inicialmente pactado entre las partes fue de TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$360.000), para ser cancelados de manera anticipada dentro de los primeros 5 días de cada período mensual.

Conforme a la demanda el arrendatario incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de abril de 2020.

Como prueba de la relación contractual fue allegada copia del contrato suscrito entre quienes son parte en este proceso de fecha 16 de julio de 2019.

La demanda fue admitida por auto del 24 de enero de 2022 proveído en el que se ordenó la notificación al demandado, con entrega de copia de la demanda y sus anexos en traslado por el término de diez (10) días; y se advirtió sobre la obligación que tenía de cancelar el valor de los cánones y demás conceptos adeudados.

El demandado CARLOS ALBERTO JARAMILLO fue notificado personalmente el 07 de julio de 2022, notificación realizada por intermedio de un empleado del Centro de Servicios Judiciales Civil Familia en el ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEGURIDAD DE MANIZALES.

El demandado no allegó contestación de la demanda ni dio cumplimiento a la advertencia del ordinal cuarto del auto admisorio de la demanda ni consignó oportunamente a la cuenta de depósitos judiciales los cánones causados durante el proceso de acuerdo con el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

A solicitud de la parte actora, el 08 de julio de 2022 se llevo a cabo diligencia de restitución provisional del inmueble, en la que se dispuso que la parte actora allegara un inventario de los bienes que se encontraran en el inmueble y dejados en depósito de la inmobiliaria demandante; el inventario fue allegado el 27 de julio de la presente anualidad.

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 Inmobiliaria GÓMEZ CHALJUB INMOBILIARIA S.A.S quien entregó en arrendamiento al demandado CARLOS ALBERTO JARAMILLO 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 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 1º 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 extraprocesal, 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

La relación contractual existente entre quienes son parte en este proceso se acredita con el contrato suscrito entre GÓMEZ CHALJUB INMOBILIARIA S.A.S quien entregó al demandado CARLOS ALBERTO JARAMILLO en calidad de arrendatario.

4. El Caso en Estudio.

Se solicita en la demanda se disponga la restitución del bien inmueble ubicado en la Calle 17 No. 24-05 Apartamento 402, en la ciudad de Manizales, Caldas

Los linderos generales del edificio donde se encuentra ubicado el apartamento objeto de restitución son ####AL NORTE, con la CARRERA 24, AL ORIENTE, con la CARRERA 24 No. 17-10, AL OCCIDENTE, con la CALLE 17, AL SUR, con la CALLE 17 No. 24-13 ####.

Los linderos específicos del apartamento son: por el oriente con pared que linda con el apartamento 401; por el occidente con vista a la calle 17; al norte con la carrera 24; al sur con escalas área social; cenit con la terraza del edificio; y nadir con al apartamento 202.

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 abril de 2020.

Como prueba de la relación contractual, fue allegada copia del contrato de arrendamiento suscrito el 16 de julio de 2019 entre las partes sobre el inmueble descrito en precedencia.

El demandando CARLOS ALBERTO JARAMILLO fue notificado personalmente desde el 07 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”.

Es evidente que en el caso objeto de análisis 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; sin embargo, dado que el 08 de julio de 2022 se llevó a cabo diligencia de restitución provisional del inmueble, el Despacho se abstendrá de ordenar la entrega.

Finalmente se condenará en costas a CARLOS ALBERTO JARAMILLO, las que se liquidaran 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 16 de julio de 2019 entre el señor GÓMEZ CHALJUB INMOBILIARIA S.A.S, identificado con NIT: 810.002.272-4, en calidad de arrendadora y el señor CARLOS ALBERTO JARAMILLO, identificado con cédula 10.257.383, en calidad de arrendatario; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la calle 17 No. 24-05 Apartamento 402, en la ciudad de Manizales, Caldas.

Los linderos generales del edificio donde se encuentra ubicado el apartamento objeto de restitución son ###AL NORTE, con la CARRERA 24, AL ORIENTE, con la CARRERA 24 No. 17-10, AL OCCIDENTE, con la CALLE 17, AL SUR, con la CALLE 17 No. 24-13 ###.

Los linderos específicos del apartamento son: por el oriente con pared que linda con el apartamento 401; por el occidente con vista a la calle 17; al norte con la carrera 24; al sur con escalas área social; cenit con la terraza del edificio; y nadir con al apartamento 202.

SEGUNDO: Dado que el 08 de julio de 2022 se llevó a cabo diligencia de restitución provisional del inmueble, el Despacho se abstendrá de ordenar la entrega del bien.

TERCERO: Condenar en costas al demandado CARLOS ALBERTO JARAMILLO, 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: **6974ceb94ea8ec292655bff02eb3efdea3f0a6b462e9ffc0eaa7c638348ff5ed**

Documento generado en 19/08/2022 05:19:16 PM

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