

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, uno (1) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado - Vivienda Urbana, que adelanta JHON FREDY RÍOS TRUJILLO identificado con cédula de ciudadanía No. 94.426.803, propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA LONJA URBANA, frente a ANGELICA MARÍA PARRA, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.330.759 en calidad de arrendataria.

ANTECEDENTES

Pretende la parte demandante, se declare terminado el contrato de arrendamiento existente entre el demandante y la demandada sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 45 No. 28B - 81 Aparta estudio Puerta 102/garaje de la ciudad de Manizales, delimitado por los siguientes linderos: “### partiendo del punto más exterior, a la izquierda entrando, marcado como número uno (1), y siguiendo el sentido de las manecillas del reloj, hasta el punto dos (2) en 6,70 metros, del punto dos (2) al punto tres (3) en 0,95 metros del punto tres (3) al punto cuatro (4) en 1,15 metros con muro común que lo separa del área de acceso común a los apartamentos y de las escaleras comunes que conducen a los niveles superiores; del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en 1,10 metros, con muro perimetral que hace parte del lindero sur del edificio; del punto cinco (5) al punto seis (6) en 0,15, del punto seis (6) al punto siete (7) en 0,30 metros, del punto siete (7) al punto (8) en 0,15 metros con columna estructural común del punto ocho (8) al punto nueve (9) en 2,54 metros, con muro perimetral común que hace parte del lindero occidental de la construcción; del punto doce (12) al punto trece (13) en 0,15 metros, del punto trece (13) al punto catorce (14) en 0,30 metros, del punto catorce (14) al punto quince (15) en 0,15 metros con columna estructural común, del punto quince (15) al punto dieciséis (16) en 4,30 metros con muro perimetral común que hace parte del lindero occidental de la edificación, del punto dieciséis al punto diecisiete (17) en 0,15 metros del punto diecisiete (17) al punto dieciocho (18) en 0,15 metros con columna estructural común, del punto dieciocho (18) al punto diecinueve (19) en 2,45 metros con puerta de acceso que lo separa del andén de la construcción, del punto diecinueve (19) al punto veinte (20) al punto veintiuno (21) en 0,30 metros, del punto veintiuno (21) al punto veintidós (22) en 0,15 metros con columna estructural común, del punto veintidós (22) al punto uno (1) en 2,05 metros con puerta de acceso que lo separa del andén de la edificación. cenit: en toda su extensión de 37,50 metros cuadrados con placa estructural común nivel n+ 2,90 que lo separa del apartamento 201 del nivel n+2,90 metros y de la zona común de acceso. nadir: en toda su extensión de 37,50 metros cuadrados con placa estructural común que hace parte de los cimientos de la edificación y la separan del suelo del terreno###”.

Que en consecuencia se ordene a la demandada proceda a la restitución el bien y se le condene al pago de las costas generadas por este proceso.

Fundamentos Fácticos:

De acuerdo con el escrito genitor, el demandante JHON FREDY RÍOS TRUJILLO propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA LONJA URBANA, entregó a título de arrendamiento a la señora ANGELICA MARÍA PARRA, un inmueble ubicado en la “Calle 45 No. 28 B - 81 Aparta estudio Puerta 102/garaje de la ciudad de Manizales” en la ciudad de Manizales, cuyos linderos fueron indicados en precedencia.

El contrato se celebró por escrito el 25 de noviembre de 2020; el canon inicial pactado entre las partes fue de CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$470.000), para ser cancelados de manera anticipada dentro de los primeros cinco (05) días de cada período mensual; término de duración de doce (12) meses, contados a partir del cinco (05) de diciembre de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2021.

Conforme a la demanda la arrendataria incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses comprendidos entre septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2022 y hasta la presentación de la demanda, al igual que incumplió con el pago del servicio público de energía.

Con la demanda fue aportada copia digital del contrato de arrendamiento suscrito entre quienes son parte en este proceso.

La demanda fue admitida por auto del 26 de septiembre de 2022 proveído en el que se ordenó la notificación a la demandada, con entrega de copia de la demanda y sus anexos en traslado por el término de 10 días; se advirtió sobre la obligación que tenían de cancelar el valor de los cánones y demás conceptos adeudados, así como los que causaran durante el trámite del proceso, para ser oída en el proceso.

La demandada ANGELICA MARÍA PARRA fue notificada por correo electrónico conforme el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, desde el 28 de septiembre de 2022.

La demandada no allegó 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 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 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 JHON FREDY RIOS TRUJILLO, propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA LONJA URBANA, quien entregó a la demandada ANGELICA MARIA PARRA, en arrendamiento el bien inmueble objeto de restitución; por su parte la demandada 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. (Artículo 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 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 acreditó con la copia digital del contrato suscrito entre JHON FREDY RÍOS TRUJILLO, propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA LONJA URBANA, como arrendador y ANGELICA MARÍA PARRA como arrendataria, que fue allegado con la demanda.

4. El Caso en Estudio.

Pretende la parte demandante, se declare terminado el contrato de arrendamiento existente entre el demandante y la demandada sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 45 No. 28B - 81 Aparta estudio Puerta 102/garaje de la

ciudad de Manizales, cuyos linderos fueron indicados en precedencia.

Que en consecuencia se ordene a la demandada proceda a la restitución el bien al demandante y que de no hacerlo se practique la diligencia de restitución.

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 septiembre de 2021 al mes de agosto de 2022.

Como prueba de la relación contractual, fue allegada copia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble descrito, suscrito el 25 de noviembre de 2020.

La demandada ANGELICA MARÍA PARRA fue notificada por correo electrónico conforme el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, desde el 28 de septiembre de 2022, dejó vencer el término que le 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”.

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 ANGELICA MARÍA PARRA, 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 terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 25 de noviembre de 2020 entre el señor JHON FREDY RÍOS TRUJILLO identificado con cédula de ciudadanía No. 94.426.803, propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA LONJA URBANA, frente a ANGELICA MARÍA PARRA, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.330.759 en calidad de arrendataria; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la calle 45 No. 28 B - 81 Aparta estudio Puerta 102/garaje de la ciudad de Manizales, cuyos linderos se indicaron en acápite anterior.

SEGUNDO: Condenar a la demandada ANGELICA MARIA PARRA, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.330.759, \$400.000 a restituir definitivamente dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, a favor del señor JHON FREDY RÍOS TRUJILLO identificado con cédula de ciudadanía No. 94.426.803, propietario del establecimiento de comercio INMOBILIARIA LONJA URBANA, el bien inmueble ubicado en la Calle 45 No. 28 B - 81 Aparta estudio Puerta 102/garaje de la ciudad de Manizales.

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: Condenar en costas a la demandada ANGELICA MARIA PARRA, las que se liquidaran por Secretaría en el momento procesal oportuno, se fija como agencias en derecho la suma de **\$400.000**.

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: **baa6f9ed397c85e90391d16b7a1882c45952c1dbf133fdfe280afb02869904b6**

Documento generado en 01/02/2023 05:21:06 PM

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