

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, tres (3) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

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 el señor JOSÉ LUIS GIRALDO RAMÍREZ, identificado con C.C. No.75.075.670, en calidad de arrendador, frente a LUISA FERNANDA ARIZA identificada con C.C. No.1.053.815.592 y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA identificado con C.C. No. 1.053.813.671, en calidad de arrendatarias, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

ANTECEDENTES

Pretende el señor JOSÉ LUIS GIRALDO RAMÍREZ, se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con las señoras LUISA FERNANDA ARIZA identificada con C.C. No.1.053.815.592 y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA identificado con C.C. No. 1.053.813.671, sobre el inmueble ubicado en la carrera 14ª No. 54 - 40 apartamento 105 edificio Tangara barrio Villa del Rio de la ciudad de Manizales, delimitado por los siguientes linderos: “###NORTE: se gira hacia la izquierda en dirección del occidente del punto 2 al punto 3 en 5.77 metros, lindero con muro común del edificio que lo divide del apartamento número 106. OCCIDENTE: a continuación se gira ala izquierda en dirección sur del punto 3 al punto 4 por el contorno de las columnas en 5.94 metros lindero con columnas y muro común del edificio. SUR: se gira a la izquierda en línea diagonal en dirección suroriente del punto 4 al punto 5, en 5.09metros. ORIENTE: posteriormente se gira a la izquierda en línea diagonal en dirección nor oriente del punto 5 al punto 6 en 2.29 metros, lindero con muro común del edificio que lo divide del apartamento número 104. Se gira en dirección norte del punto 6 al punto 7 por el contorno de las columnas en 4.95 metros, lindero con columnas y muro común del edificio que lo divide del apartamento número 104.Finalmente se continua en línea recta en dirección norte del punto 7 al punto 1, eno.90 metros, acceso al apartamento. NADIR: con la parte superior de la placa que lo separa del nivel -2.80 en 37.14 m2. CENIT: con la parte inferior de la placa que lo separa del nivel +2.80 en 37.14 m2 ###”.

Que en consecuencia se ordene a las demandadas restituir a favor del demandante el precitado inmueble y se ordene la práctica de la diligencia de entrega.

Fundamentos Fácticos:

De acuerdo con el escrito genitor, el demandante JOSÉ LUIS GIRALDO RAMÍREZ, entregó a título de arrendamiento a las señoras LUISA FERNANDA ARIZA y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA, un inmueble ubicado en la “carrera 14ª No. 54-40 apartamento 105 edificio Tangara barrio Villa Del Rio” en la ciudad de Manizales, Caldas, cuyos linderos fueron indicados en precedencia.

El contrato se celebró por escrito el 18 de marzo de 2022; el canon inicial pactado entre las partes fue de QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$570.000), para ser cancelados de manera anticipada dentro de los primeros 5 días de cada período mensual; se pactó un término de duración de doce (12) meses contados a partir del primero (01) de abril de 2022 hasta el treinta (30) de marzo de 2023.

Conforme a la demanda las arrendatarias incumplieron la obligación de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes al mes de septiembre, fecha en la que se presentó la demanda.

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 20 de octubre de 2022, proveído en el que se ordenó la notificación a la parte demandada, con entrega de copia de la demanda 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 oídas dentro del mismo.

Las demandadas LUISA FERNANDA ARIZA y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA fueron notificadas individualmente por correo electrónico conforme el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, desde el 27 de octubre de 2022.

Las demandas 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.

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 JOSÉ LUIS GIRALDO RAMÍREZ quien entregó a las demandadas LUISA FERNANDA ARIZA y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA, en arrendamiento el bien inmueble objeto de restitución; por su parte las demandadas están legitimadas 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. (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 valido; 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

La relación contractual existente entre quienes son parte en este proceso se acreditó con la copia digital del contrato suscrito entre JOSE LUIS GIRALDO RAMIREZ como arrendador y LUISA FERNANDA ARIZA y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA como arrendatarias, 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 demandadas, que, como consecuencia de lo anterior, se decrete la restitución y entrega del inmueble ubicado en la carrera 14ª No. 54 - 40 apartamento 105 edificio tangara barrio Villa del Rio de la ciudad de Manizales, delimitado por los siguientes linderos:

“NORTE: se gira hacia la izquierda en dirección del occidente del punto 2 al punto 3 en 5.77 metros, lindero con muro común del edificio que lo divide del apartamento número 106. OCCIDENTE: a continuación se gira a la izquierda en dirección sur del punto 3 al punto 4 por el contorno de las columnas en 5.94 metros lindero con columnas y muro común del edificio. SUR: se gira a la izquierda en línea diagonal en dirección suroriente del punto 4 al punto 5, en 5.09 metros. ORIENTE: posteriormente se gira a la izquierda en línea diagonal en dirección nor oriente del punto 5 al punto 6 en 2.29 metros, lindero con muro común del edificio que lo divide del apartamento número 104. Se gira en dirección norte del punto 6 al punto 7 por el contorno de las columnas en 4.95 metros, lindero con columnas y muro común del edificio que lo divide del apartamento número 104. Finalmente se continua en línea recta en dirección norte del punto 7 al punto 1, en 0.90 metros, acceso al apartamento. NADIR: con la parte superior de la placa que lo separa del nivel -2.80 en 37.14 m2. CENIT: con la parte inferior de la placa que lo separa del nivel +2.80 en 37.14 m2.”

A la fecha de presentación de la demanda, la parte demandada se encontraba en mora en el pago de la renta del mes de septiembre de 2022.

Como prueba de la relación contractual, fue allegada copia del contrato de arrendamiento del inmueble descrito en precedencia, suscrito por las demandas con diligencia de reconocimiento ante notario.

Las señoras LUISA FERNANDA ARIZA y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA fueron notificadas individualmente por correo electrónico conforme el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, dejaron vencer el término que les otorga la ley para oponerse a las pretensiones o para demostrar que estaban 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 las señoras LUISA FERNANDA ARIZA y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA, 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 18 de marzo de 2022 entre el señor JOSÉ LUIS GIRALDO RAMÍREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 75.075.670, en calidad de arrendador, y las señoras LUISA FERNANDA ARIZA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.053.815.592 y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.053.813.671 como arrendatarias; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la Carrera 14ª No. 54 - 40 apartamento 105 edificio tangara barrio Villa del Rio de la ciudad de Manizales; alinderado así “NORTE: se gira hacia la izquierda en dirección del occidente del punto 2 al punto 3 en 5.77 metros, lindero con muro común del edificio que lo divide del apartamento número 106. OCCIDENTE: a continuación se gira a la izquierda en dirección sur del punto 3 al punto 4 por el contorno de las columnas en 5.94 metros lindero con columnas y muro común del edificio. SUR: se gira a la izquierda en línea diagonal en dirección sur oriente del punto 4 al punto 5, en 5.09 metros. ORIENTE: posteriormente se gira a la izquierda en línea diagonal en dirección nor oriente del punto 5 al punto 6 en 2.29 metros, lindero con muro común del edificio que lo divide del apartamento número 104. Se gira en dirección norte del punto 6 al punto 7 por el contorno de las columnas en 4.95 metros, lindero con columnas y muro común del edificio que lo divide del apartamento número 104. Finalmente se continua en línea recta en dirección norte del punto 7 al punto 1, en 0.90 metros, acceso al apartamento. NADIR: con la parte superior de la placa que lo separa del nivel -2.80 en 37.14 m2. CENIT: con la parte inferior de la placa que lo separa del nivel +2.80 en 37.14 m2.”.

SEGUNDO: Condenar las demandadas LUISA FERNANDA ARIZA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.053.815.592 y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.053.813.671 a restituir definitivamente a favor del señor JOSÉ LUIS GIRALDO RAMÍREZ, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien inmueble, Carrera 14ª No. 54 - 40 apartamento 105 edificio tangara barrio Villa del Rio 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 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 a las demandadas LUISA FERNANDA ARIZA y KARLA RODRÍGUEZ ZULUAGA, 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

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: **c23c9620ce36685123ce16f2100c45a004b2899b131a9a96da50752fb29a9610**

Documento generado en 03/02/2023 05:07:06 PM

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