

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, veintinueve (29) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de vivienda urbana formulado, mediante apoderada judicial, por el señor OSCAR LEONARDO OSORIO DUQUE, identificado con C.C. No. 75.066.603, en calidad de arrendador, en contra de SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES, identificada con C.C. 1.053.824.561, en calidad de arrendataria, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

ANTECEDENTES

Pretende el señor OSCAR LEONARDO OSORIO DUQUE se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la señora SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES sobre el bien inmueble ubicado en la calle 37 # 32A - 45 – barrio Arrayanes de la ciudad de Manizales, delimitado por los siguientes linderos:

“###Por el NORTE con el lote No. 67 en once metros cincuenta centímetros (11,50 Mts.).For el SUR con el Lote No. 69 en ocho metros quince centímetros (8,15 mts.). Por el ESTE con lote No. 95 en seis metros (6,00 mts.) y por el OESTE con vía Pública en seis metros (6,00 mts.) la casa está construida en material y las paredes que la circundan son medianeras. El lote tiene un área de 58,65 M2.No obstante la cabida y linderos expresados, el inmueble se vende como cuerpo cierto. El área construida es de 39,60 M2.###”

Que, en consecuencia, se ordene a la demandada a 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 señor OSCAR LEONARDO OSORIO DUQUE entregó a título de arrendamiento a la señora SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES un inmueble ubicado en la calle 37 # 32A - 45 – barrio Arrayanes de la ciudad de Manizales, cuyos linderos fueron indicados en precedencia.

El contrato se celebró por escrito el veintiocho (28) de octubre de 2022, pactando un canon inicial fue de seiscientos treinta mil pesos (\$ 630.000), para ser cancelados de manera anticipada dentro de los primeros cinco (05) días de cada periodo mensual; se estableció un término de duración de doce (12) meses contados a partir del primero (01) de noviembre de 2022.

Con forme a la demanda, la arrendataria incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2023.

Como prueba de la relación contractual fue allegada copia del contrato suscrito entre quienes son parte en este proceso de fecha 28 de octubre de 2022.

Actuaciones procesales

Prevía inadmisión, la demanda fue admitida por auto del 28 de febrero de 2024, 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 tenía de cancelar el valor de los cánones y demás conceptos adeudados, así como los que se causaran durante el trámite del proceso, para ser oída dentro del mismo.

La señora SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES fue notificada del auto admisorio de la demanda el **1 de marzo de 2024**, a través del correo electrónico Saleja2208@hotmail.com, el cual consta en la copia del contrato de arrendamiento aportada con la demanda (Archivo 4, folio 23), conforme el artículo 8 de la ley 2213 de 2022.

Transcurrido el término para contestar la demanda, la señora CARDONA GRAJALES guardó silencio, pese a haber sido debidamente notificada.

El 4 de abril del año que avanza, la apoderada de la parte demandante presentó escrito en el que solicitó: *“se decrete la terminación del presente proceso por sustracción de materia, toda vez que, informo al despacho que el inmueble objeto de la presente demanda fue restituido”*. Sin embargo, en su petición no aclaró si buscaba el desistimiento de las pretensiones de la demanda, conforme el artículo 314 del Código General del Proceso.

Con vista en lo expuesto, con fundamento en el numeral 3° del Art. 384 del C. G. P., se profiere la decisión de primera instancia que en derecho corresponde, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

I. 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.

II. 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 señor OSCAR LEONARDO OSORIO DUQUE quien entregó a la demandada SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES 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.

III. 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.

IV. 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.

V. 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. /.../”

VI. 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.

/.../.

VII. Pruebas

La relación contractual existente entre quienes son parte en este proceso se acreditó con la copia digital del contrato suscrito entre OSCAR LEONARDO OSORIO DUQUE como arrendador y SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES como arrendataria, que fue allegado con la demanda.

VIII. Del Caso Concreto

Pretende la parte demandante, se declare terminado el contrato de arrendamiento existente entre el demandante y la demandada, que, como consecuencia de lo anterior, se decrete la restitución y entrega del bien inmueble ubicado en la calle 37 # 32A - 45 - barrio Arrayanes de la ciudad de Manizales, delimitado por los siguientes linderos:

“###Por el NORTE con el lote No. 67 en once metros cincuenta centímetros (11,50 Mts.).For el SUR con el Lote No. 69 en ocho metros quince centímetros (8,15 mts.). Por el ESTE con lote No. 95 en seis metros (6,00 mts.) y por el OESTE con vía Pública en seis metros (6,00 mts.) la casa está construida en material y las paredes que la circundan son medianeras. El lote tiene un área de 58,65 M2.No obstante la cabida y linderos expresados, el inmueble se vende como cuerpo cierto. El área construida es de 39,60 M2.###”

La arrendataria incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2023, prueba de ello hace que, al no contestar la demanda, la demandada no desvirtuó la negación indefinida realizada en ese aspecto por la parte demandante.

Recuérdese que 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 terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre OSCAR LEONARDO OSORIO DUQUE y SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES, por cuanto 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. No obstante, no se incluirá la disposición de restituir el bien inmueble, dado que este ya fue restituido al demandante.

Sentencia No. 011

OSCAR LEONARDO OSORIO DUQUE VS SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES.

RAD. No. 2024-065

Finalmente se condenará en costas a la señora SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES, 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 terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 28 de octubre de 2022 entre OSCAR LEONARDO OSORIO DUQUE, identificado con C.C. 75.066.603, en calidad de arrendador, y SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES, identificada con C.C 1.053.824.561, en calidad de arrendataria; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la calle 37 # 32A - 45 - barrio Arrayanes, Manizales, alinderado así: *““con un área según catastro de 59,00 Metros cuadrados Ficha #01-05-384-0035 y cuyos linderos y dimensiones según el título de adquisición son los siguientes: ###Por el NORTE con el lote No. 67 en once metros cincuenta centímetros (11,50 Mts.).For el SUR con el Lote No. 69 en ocho metros quince centímetros (8,15 mts.). Por el ESTE con lote No. 95 en seis metros (6,00 mts.) y por el OESTE con vía Pública en seis metros (6,00 mts.) la casa está construida en material y las paredes que la circundan son medianeras. El lote tiene un área de 58,65 M2.No obstante la cabida y linderos expresados, el inmueble se vende como cuerpo cierto. El área construida es de 39,60 M2.###””*.

SEGUNDO: ABSTENERSE de ordenar a la demandada SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES, a restituir definitivamente a favor de OSCAR LEONARDO OSORIO DUQUE, el inmueble ubicado en la calle 37 # 32A - 45 - barrio Arrayanes, Manizales, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: CONDENAR en costas a SANLY ALEJANDRA CARDONA GRAJALES, las que se liquidaran por Secretaría en el momento procesal oportuno, se fija como agencias en derecho la suma de **\$450.000**.

NOTIFÍQUESE

MANUELA AGUDELO AGUIRRE

JUEZ

Firmado Por:

Manuela Agudelo Aguirre

Juez

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: **ab4594d9bc25c32535e03cf449fadd221ce3d24b6021523b7716a82749771f0b**

Documento generado en 29/04/2024 03:47:22 PM

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