JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, diecinueve (19) de febrero 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, que adelantan en nombre propio los señores BLANCA RUTH GARCÍA HENAO identificada con C.C. No. 24.821.712 y JORGE ALBERTO JIMÉNEZ GIRALDO identificado con C.C. No. 4.471.547, en calidad de arrendadores, frente a JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR identificado con C.C. No. 75.104.742 y JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR identificado con C.C. No. 75.097.403, en calidad de arrendatarios, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

ANTECEDENTES

Pretenden los señores BLANCA RUTH GARCIA HENAO identificada con C.C. No. 24.821.712 y JORGE ALBERTO JIMENEZ GIRALDO identificado con C.C. No. 4.471.547, se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con los señores JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR identificado con C.C. No. 75.104.742 y JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR identificado con C.C. No. 75.097.403, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 12 A Nro. 13 A - 75, Edificio Palmas de Chipre, de la ciudad de Manizales-Caldas, apartamento 301, correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 100-187414, delimitado por los siguientes linderos: ““###
Pariendo del punto No 1 al punto No 2 en 1.70 mts con área común, del punto No 2 al Punto No 3 en 5 mts con muro divisorio que lo separa del apartamento No 302, del punto No 3 al punto No 4 en 5.95 mts con muro común que da a la fachada de la carrera 15, del punto No 4 al punto No 5 en 0.99 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12 del punto No 5 al punto No 6 en 0.70 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 6 al punto No 7 en 2.51 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 7 al Punto no 8 en 1.03 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª, del punto No 8 al punto No 9 en 0.60 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 9 al punto No 10 en 1.38 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª, del punto No 10 al punto No 11 en 0,60 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 11 al punto No 12 en 1.69 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 12 al punto No 13 en 3.64 mts con área común de circulación, del punto no 13 Al punto No 14 en 0 95 mts con área común de circulación, del punto No 14 al punto no 15 en 3.22 mts con área común de circulación, del punto No 15 Al punto No 16 en 0.95 mts con una área común de circulación, del punto No 16 al punto No 1 en 0 90 mts con área común de circulación, sitio este donde se encuentra la puerta de acceso principal a este apartamento. CENIT En toda su extensión con cubierta o techo del edificio NADIR. En toda su extensión con losa común de entre piso que lo separa del apartamento 201. Este apartamento consta de salón comedor balcón cocina-ropas, dos alcobas un estudio y un baño. No obstante, los linderos y dimensiones aquí descritos el inmueble se venderá como cuerpo cierto. Todos los muros de este Apartamento son estructurales y por lo tanto no se puedan alterar ni eliminar###”.

Que en consecuencia se ordene a los demandados a restituir a favor de los demandantes el precitado inmueble y se ordene la práctica de la diligencia de entrega.

Fundamentos Fácticos:

De acuerdo con el escrito genitor, los señores BLANCA RUTH GARCIA HENAO identificada con C.C. No. 24.821.712 y JORGE ALBERTO JIMENEZ GIRALDO identificado con C.C. No. 4.471.547, entregaron a título de arrendamiento a los señores JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR identificado con C.C. No. 75.104.742 y JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR identificado con C.C. No. 75.097.403, un inmueble ubicado en la calle 12 A Nro. 13 A - 75, apartamento 301, Edificio Palmas de Chipre, de la ciudad de Manizales-Caldas, cuyos linderos fueron indicados en precedencia.

El contrato se celebró por escrito el cinco (05) de octubre de 2022; el canon inicial pactado entre las partes fue de setecientos cincuenta mil pesos (\$ 750.000), para ser cancelados de manera anticipada dentro de los primeros doce (12) días de cada periodo mensual, se pactó un término de duración de seis (06) meses contados a partir del doce (12) de octubre de 2022.

Con forme a la demanda, los arrendatarios incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2023.

Como prueba de la relación contractual fue allegada copia del contrato suscrito entre quienes son parte en este proceso de fecha 05 de octubre de 2022.

La demanda fue admitida por auto del 7 de junio de 2023, 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 oídos dentro del mismo.

Los demandados JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR y JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR se notificaron personalmente de la demanda el 30 de agosto de 2023.

El señor JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR, no se pronunció frente a los hechos de la demanda pese a haber sido debidamente notificado; no obstante, el señor JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR, a través de memorial presentado ante el despacho el 12 de septiembre de 2023, solicitó se le concediera el beneficio de amparo de pobreza.

Para los efectos, se designó al abogado ANDRES FELIPE RAMÍREZ MORALES, quien estando dentro del término allegó un escrito en el que manifestó que el amparado se encontraba imposibilitado para cumplir con la carga procesal establecida en el inciso 2, numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, que a su letra reza:

“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 hiciera 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”.

Con vista en lo expuesto y teniendo en cuenta que la parte demandada no acreditó el pago de los cánones adeudados, procede el Despacho a proferir el correspondiente fallo.

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 fueron los señores BLANCA RUTH GARCÍA HENAO y JORGE ALBERTO JIMÉNEZ GIRALDO quienes entregaron a los demandados JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR y JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR en arrendamiento el bien inmueble objeto de restitución; por su parte los demandados están legitimados por pasiva por ser quienes recibieron 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 sí 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 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. /.../”

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 BLANCA RUTH GARCÍA HENAO y JORGE ALBERTO JIMÉNEZ GIRALDO como arrendadores y JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR y JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR como arrendatarios, que fue allegado con la demanda.

VIII. Del Caso Concreto

Pretende la parte demandante, se declare terminado el contrato de arrendamiento existente entre los demandantes y los demandados, que, como consecuencia de lo anterior, se decrete la restitución y entrega del inmueble ubicado en la calle 12 A Nro. 13 A - 75, Edificio Palmas de Chipre, de la ciudad de Manizales-Caldas, delimitado por los siguientes linderos:

“### Pariendo del punto No 1 al punto No 2 en 1.70 mts con área común, del punto No 2 al Punto No 3 en 5 mts con muro divisorio que lo separa del apartamento No 302, del punto No 3 al punto No 4 en 5.95 mts con muro común que da a la fachada de la carrera 15, del punto No 4 al punto No 5 en 0.99 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12 del punto No 5 al punto No 6 en 0.70 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 6 al punto No 7 en 2.51 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 7 al Punto no 8 en 1.03 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª, del punto No 8 al punto No 9 en 0.60 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 9 al punto No 10 en 1.38 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª, del punto No 10 al punto No 11 en 0,60 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 11 al punto No 12 en 1.69 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 12 al punto No 13 en 3.64 mts con área común de circulación, del punto no 13 Al punto No 14 en 0 95 mts con área común de circulación, del punto No 14 al punto no 15 en 3.22 mts con área común de circulación, del punto No 15 Al punto No 16 en 0.95 mts con una área común de circulación, del punto No 16 al punto No 1 en 0 90 mts con área común de circulación, sitio este donde se encuentra la puerta de acceso principal a este apartamento. CENIT En toda su extensión con cubierta o techo del edificio NADIR. En toda su extensión con losa común de entre piso que lo separa del apartamento 201. Este apartamento consta de salón comedor balcón cocina-ropas, dos alcobas un estudio y un baño. No obstante, los linderos y dimensiones aquí descritos el inmueble se venderá como cuerpo cierto. Todos los muros de este Apartamento son estructurales y por lo tanto no se puedan alterar ni eliminar###.

Los arrendatarios incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de marzo de 2023.

Los demandados JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR y JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR se notificaron personalmente de la demanda el 30 de agosto de 2023.

El señor JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR, no se pronunció frente a los hechos de la demanda pese a haber sido debidamente notificado; no obstante, el señor JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR a través de memorial presentado ante el despacho el 12 de septiembre de 2023, solicitó se le concediera el beneficio de amparo de pobreza.

Para los efectos, se designó al abogado ANDRES FELIPE RAMIREZ MORALES quien estando dentro del término allego un escrito en el que manifestó que el amparado se encuentra imposibilitado para cumplir con la carga procesal establecida en el inciso 2, numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

En vista de que la parte demandada no acreditó el pago de los cánones adeudados, no pueden ser escuchados sus reparos.

Se tiene pues que, en el caso concreto, la actitud de la parte demandada al no dar contestación a la demanda ni proponer defensas a su favor genera la consecuencia de que se dicte sentencia, por lo que la negación indefinida contenida en el libelo consistente en que los demandados no han cancelado los cánones de arrendamiento del inmueble objeto del contrato desde el mes de marzo de 2023, se erige en un hecho exento de prueba y por ello era a estos a quienes correspondía desvirtuar aquella información, allegando los comprobantes de que sí cancelaron lo debido y que por tanto cumplieron sus obligaciones contractuales; sin embargo su actitud constituye una aceptación tácita de los hechos de la demanda.

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 al señor JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR, las que se liquidarán por Secretaría en el momento procesal oportuno, previa tasación de las agencias en derecho.

No se condena en costas al señor JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR, por expresa prohibición del artículo 154 del C.G.P, ya que se encuentra bajo amparo de pobreza.

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 05 de octubre de 2022 entre BLANCA RUTH GARCÍA HENAO identificada con C.C. No. 24.821.712 y JORGE ALBERTO JIMÉNEZ GIRALDO identificado con C.C. No. 4.471.547, en calidad de arrendadores, y los señores JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR identificado con C.C. No. 75.104.742 y JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR identificado con C.C. No. 75.097.403, en calidad de arrendatarios; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la calle 12 A Nro. 13 A - 75, apartamento 301, Edificio Palmas de Chipre, de la ciudad de Manizales-

Sentencia No. 003
BLANCA RUTH GARCIA HENAO VS JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR
RAD. No. 2023-285

Caldas, alinderado así: “### Pariendo del punto No 1 al punto No 2 en 1.70 mts con área común, del punto No 2 al Punto No 3 en 5 mts con muro divisorio que lo separa del apartamento No 302, del punto No 3 al punto No 4 en 5.95 mts con muro común que da a la fachada de la carrera 15, del punto No 4 al punto No 5 en 0.99 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12 del punto No 5 al punto No 6 en 0.70 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 6 al punto No 7 en 2.51 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 7 al Punto no 8 en 1.03 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª , del punto No 8 al punto No 9 en 0.60 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 9 al punto No 10 en 1.38 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª, del punto No 10 al punto No 11 en 0,60 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 11 al punto No 12 en 1.69 mts con muro común que da a la fachada de la calle 12ª del punto No 12 al punto No 13 en 3.64 mts con área común de circulación, del punto no 13 Al punto No 14 en 0 95 mts con área común de circulación, del punto No 14 al punto no 15 en 3.22 mts con área común de circulación, del punto No 15 Al punto No 16 en 0.95 mts con una área común de circulación, del punto No 16 al punto No 1 en 0 90 mts con área común de circulación, sitio este donde se encuentra la puerta de acceso principal a este apartamento. CENIT En toda su extensión con cubierta o techo del edificio NADIR. En toda su extensión con losa común de entre piso que lo separa del apartamento 201. Este apartamento consta de salón comedor balcón cocina-ropas, dos alcobas un estudio y un baño. No obstante, los linderos y dimensiones aquí descritos el inmueble se venderá como cuerpo cierto. Todos los muros de este Apartamento son estructurales y por lo tanto no se puedan alterar ni eliminar###”.

SEGUNDO: CONDENAR a los demandados JORGE ALBERTO RIVERA ESCOBAR y JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR, a restituir definitivamente a favor de los señores BLANCA RUTH GARCIA HENAO y JORGE ALBERTO JIMENEZ GIRALDO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien inmueble ubicado en la calle 12 A Nro. 13 A - 75, Edificio Palmas de Chipre, de la ciudad de Manizales-Caldas.

Desde ya se comisiona al señor alcalde de Manizales para la práctica de la diligencia de entrega, en caso de que los demandados no procedan 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 al señor JUAN CARLOS RIVERA ESCOBAR, 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: **3196579e423c82fb96f546f51a7dbb5aca588ad0e77d8666e592ae3cf7923231**

Documento generado en 19/02/2024 11:09:02 AM

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