

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, ocho (8) de julio de dos mil veinte (2020).

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana promovido por el señor PEDRO CLAVER GONZÁLEZ CORRALES, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.231.124, frente a la señora CLAUDIA LORENA VELÁSQUEZ ZULUAGA, identificada con cédula 1.053.832.657.

ANTECEDENTES

Pretende el señor PEDRO CLAVER GONZÁLEZ CORRALES, se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el 21 de enero de 2018 con la señora CLAUDIA LORENA VELÁSQUEZ ZULUAGA, convención que recae sobre el inmueble ubicado en la calle 39ª No. 24-106 - Primer Piso, Barrio Uribe de la ciudad de Manizales.

Que se ordene, además, la desocupación y restitución del inmueble arrendado a favor del demandante y la diligencia de entrega si no fuera acatada la prealudida orden.

La demanda se fundamenta en los hechos que a continuación se resumen:

1. El señor PEDRO CLAVER GONZÁLEZ CORRALES, entregó a la señora CLAUDIA LORENA VELÁSQUEZ ZULUAGA a título de arrendamiento el inmueble localizado en la calle 39ª No. 24-106 - Primer Piso, Barrio Uribe de la ciudad de Manizales. Los linderos del inmueble son: ###Por el frente con la calle 39ª; por un costado con propiedad que es o fue de EVENCIO LUJAN; por el otro costado con propiedad que es o fue de EDUARDO ARAIS; y por el centro con propiedad que es o fue de FOSFORERÍA EL RUIZ###.

2. El canon de arrendamiento fue pactado en la suma de \$400.000, el cual debía ser cancelado dentro de los primeros cinco días de cada periodo.

3. El término de duración del contrato era de 6 meses contados a partir del 18 de enero de 2018, término que se había venido prorrogando automáticamente.

4. El valor actual del canon es de \$420.000.

5. La arrendataria se encuentra en mora en el pago de los cánones desde el 21 de septiembre de 2019, a la fecha de presentación de la demanda adeudaba los siguientes periodos:

- Del 21 de septiembre al 20 de octubre de 2019
- Del 21 de octubre al 20 de noviembre de 2019

Con el escrito genitor fue allegado el original del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble descrito en precedencia, con fecha de iniciación 21 de enero de 2018.

Previa inadmisión para su corrección, la demanda fue admitida por auto del 3 de diciembre de 2019, proveído en el que se advirtió a la parte demandada que para ser oída en el proceso debía consignar en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de la ciudad a órdenes de este Juzgado y para este proceso el valor total que, de acuerdo con el escrito genitor, tenían los cánones y los demás conceptos adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los últimos tres periodos; también se le indicó que debía consignar en la misma cuenta los cánones causados durante el trámite del presente proceso, so pena de dejar de ser oída.

La demandada fue notificada por aviso recibido en la dirección del inmueble que se pretende restituir el día 18 de febrero de 2020, dentro del término concedido para contestar la demanda la parte pasiva guardó silencio.

Visto lo anterior, se procede a proferir sentencia en la que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre quienes son parte en este proceso y se ordene la restitución del inmueble, tal y como lo dispone el numeral tercero del artículo 384 del CGP.

CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos Procesales.

Los denominados presupuestos procesales no merecen reparo alguno; tampoco se observa irregularidad que tipifique nulidad procesal que imponga la adopción de medidas de saneamiento, razón por la cual es procedente entrar a proferir decisión de fondo.

2.- Legitimación en la Causa

En el sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue el demandante PEDRO CLAVER GONZÁLEZ CORRALES quien entregó en arrendamiento a la señora CLAUDIA LORENA VELÁSQUEZ ZULUAGA el bien inmueble objeto de restitución, quien lo recibió comprometiéndose al pago mensual de los cánones de arrendamiento, razón por la cual está legitimada por pasiva para actuar en este proceso.

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.). Puede celebrarse de forma escrita o verbal.

Son 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 contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario o arrendatarios la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin para el cual ha sido arrendada y a librar al arrendatario o arrendatarios de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario o arrendatarios están obligados 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 dentro del término establecido en el contrato el precio, renta o canon acordado con el arrendador. 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. /.../”

3. El Caso en Estudio.

Se solicita en la demanda se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana que celebró el señor PEDRO CLAVER GONZÁLEZ CORRALES, en calidad de arrendador con la señora CLAUDIA LORENA VELÁSQUEZ ZULUAGA, como arrendataria; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la en la Calle 39ª No. 24-106 - Primer Piso, Barrio Uribe de la ciudad de Manizales.

Los linderos del inmueble son los siguientes: ###Por el frente con la calle 39ª; por un costado con propiedad que es o fue de EVENCIO LUJAN; por el otro costado con propiedad que es o fue de EDUARDO ARAIS; y por el centro con propiedad que es o fue de FOSFORERÍA EL RUIZ###.

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 2019.

Como prueba de la relación contractual, fue allegado el original del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble descrito en precedencia, con fecha de iniciación 21 de enero de 2018.

La demandada fue notificada por aviso recibido en el inmueble objeto de restitución el día 18 de febrero de 2020, dejando vencer el término otorgado por 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 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, 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 la señora CLAUDIA LORENA VELÁSQUEZ 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 la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 21 de enero de 2018 entre el señor PEDRO CLAVER GONZÁLEZ CORRALES y la señora CLAUDIA LORENA VELÁSQUEZ ZULUAGA, identificada con cédula 1.053.832.657; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la Calle 39ª No. 24-106 - Primer Piso, Barrio Uribe de la ciudad de Manizales.

Los linderos del inmueble son los siguientes: ###Por el frente con la calle 39ª; por un costado con propiedad que es o fue de EVENCIO LUJAN; por el otro costado con propiedad que es o fue de EDUARDO ARAIS; y por el centro con propiedad que es o fue de FOSFORERÍA EL RUIZ###.

SEGUNDO: Condenar a la señora CLAUDIA LORENA VELÁSQUEZ ZULUAGA a restituir definitivamente a favor del señor PEDRO CLAVER GONZÁLEZ CORRALES, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien inmueble ubicado en la en la Calle 39ª No. 24-106 - Primer Piso, Barrio Uribe de la ciudad de Manizales, cuyos linderos se indicaron en precedencia.

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 señora CLAUDIA LORENA VELÁSQUEZ ZULUAGA, las que se liquidaran por Secretaría en el momento procesal oportuno, previa tasación de las agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ
JUEZ

Firmado Por:

BEATRIZ ELENA OTALVARO SANCHEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL MANIZALES

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:

4f3e9aof268746430bb525d234d380e479414f41e6b0a2b944a36fb584970ba3

Documento generado en 08/07/2020 01:57:58 PM