

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, diez (10) de julio de dos mil veinte (2020).

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana promovido, a través de apoderada, por la señora FLORALBA TORRES DE ECHEVERRY, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.302.736, frente a los señores JOSÉ FERNEL MANRIQUE RUA y JOSÉ JESÚS ARANGO SÁNCHEZ, identificados con cédula de ciudadanía No. 10.273.810 y 75.067.449, respectivamente.

ANTECEDENTES

Pretende la señora FLORALBA TORRES DE ECHEVERRY, se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el 20 de mayo de 2018 con los señores JOSÉ JESÚS ARANGO SÁNCHEZ arrendatario y JOSÉ FERNEL MANRIQUE como codeudor, convención que recae sobre el inmueble ubicado en la Carrera 29 N° 13 – 12 Bajos, Barrio El Bosque de la ciudad de Manizales.

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

Las pretensiones de la demanda se fundamentaron en síntesis en que el 20 de mayo de 2018 la demandante, en calidad de arrendadora, celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con los señores JOSÉ JESÚS ARANGO SÁNCHEZ arrendatario y JOSÉ FERNEL MANRIQUE como codeudor.

El inmueble objeto de arrendamiento esta ubicado en la carrera 29 N° 13 – 12 Bajos, Barrio El Bosque de la ciudad de Manizales; alinderado así «### Por el oriente, en 11.20 m2. Con propiedad de Jesús María Bermúdez; Por el sur, en 6.40 m2. Con Propiedad de Jesús María Bermúdez, Por el Occidente en 11.20m2, con propiedad Juan de la Rosa Vallejo###».

La duración inicial del contrato era de 3 meses, iniciándose el 20 de mayo de 2018 hasta el 20 de agosto de 2018, con un canon de arrendamiento de \$370.000, el valor actual del canon es de \$381.766; los demandados incumplieron con la obligación de pagar los siguientes cánones de arrendamiento e incurrieron en mora en el pago, así:

Desde	Hasta
20 de julio de 2019	19 de agosto de 2019
20 de agosto de 2019	19 de septiembre de 2019
20 de septiembre de 2019	19 de octubre de 2019
20 de octubre de 2019	19 de noviembre 2019

20 de noviembre de 2019	05 de diciembre de 2019 ¹
-------------------------	--------------------------------------

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 20 de mayo de 2018.

La demanda fue admitida por auto del 12 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.

Los demandados fueron notificados por aviso recibido en la dirección del inmueble que se pretende restituir el día 5 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.- 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.

¹ Aun cuando en la demanda se dice que el período adeudado es 20 de noviembre de 2019 al 5 de diciembre de 2020, es evidente que es diciembre de 2019.

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 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. /.../”

3. El Caso en Estudio.

Se solicita en la demanda se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana que celebró la señora FLORALBA TORRES DE ECHEVERRY, en calidad de arrendadora, con los señores con los señores JOSÉ JESÚS ARANGO SÁNCHEZ arrendatario y JOSÉ FERNEL MANRIQUE como codeudor;

contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la en la Carrera 29 N° 13 – 12 Bajos, Barrio El Bosque de la ciudad de Manizales.

Los linderos del inmueble son los siguientes: «### Por el oriente, en 11.20 m2. Con propiedad de Jesús María Bermúdez; Por el sur, en 6.40 m2. Con Propiedad de Jesús María Bermúdez, Por el Occidente en 11.20m2, con propiedad Juan de la Rosa Vallejo###».

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 julio de 2018.

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 20 de mayo de 2018.

Los demandados fueron notificados por aviso; JOSÉ JESÚS ARANGO SÁNCHEZ y JOSÉ FERNEL MANRIQUE 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 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 los señores JOSÉ JESÚS ARANGO SÁNCHEZ y JOSÉ FERNEL MANRIQUE, 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 20 de mayo de 2018 entre la señora FLORALBA TORRES DE ECHEVERRY con los señores JOSÉ JESÚS ARANGO SÁNCHEZ arrendatario y JOSÉ FERNEL MANRIQUE como codeudor, identificados con cédula de ciudadanía No. 75.067.449 y 10.273.810, respectivamente; contrato que recae sobre el inmueble ubicado en la Carrera 29 N° 13 – 12 Bajos, Barrio El Bosque de la ciudad de Manizales, cuyos linderos son: ### Por el oriente, en 11.20 m2. Con propiedad de Jesús María Bermúdez; Por el sur, en 6.40 m2. Con Propiedad de Jesús María Bermúdez, Por el Occidente en 11.20m2, con propiedad Juan de la Rosa Vallejo###».

SEGUNDO: Condenar al señor JOSÉ JESÚS ARANGO SÁNCHEZ a restituir definitivamente a favor de la señora FLORALBA TORRES DE ECHEVERRY, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien inmueble, ubicado en la en la Carrera 29 N° 13 – 12 Bajos, Barrio El Bosque 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 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 los señores JOSÉ JESÚS ARANGO SÁNCHEZ y JOSÉ FERNEL MANRIQUE, 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:

a14e05ecf6e1832c8ed586c38be78768ecc4fc78f0710a0a689f3ef9a7584834

Documento generado en 10/07/2020 12:50:27 PM