

CONSTANCIA SECRETARIAL: Pasó a Despacho de la Señora Juez la presente demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** informándole lo siguiente:

- Los señores **LEONARDO PINEDA ALVARAN y VERÓNICA CASTRO MAYORCA**, identificados con las cédulas de ciudadanía **Nro. 75.071.262 y 24.341.525**, respectivamente, se notificaron personalmente de la demanda. Así:

Los demandados quedaron notificados en la forma prevista en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022; con envió del auto que admitió la demanda a la dirección Carrera 8B Nro. 52-34 Piso 1º, de Manizales, Caldas; actuación que fue surtida el 29 de junio de 2023.

La notificación personal se entendió realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envió del mensaje, es decir, el día 04 de julio de 2023.

El término de traslado corrió de la siguiente manera: 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 17 y 18 de julio de 2023.

Vencido dicho término la parte demandada no presentó contestación.

Sírvase proveer.

Manizales, 23 de agosto del 2023.

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL

MUNICIPAL DE MANIZALES

Veintitrés (23) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia No. 0180

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: LEONARDO VALENCIA GUTIÉRREZ
DEMANDADOS: LEONARDO PINEDA ALVARAN Y VERÓNICA CASTRO MAYORCA
RADICADO: 17001-40-03-005-2023-00353-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

De conformidad con el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda dentro del presente proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el señor **LEONARDO VALENCIA GUTIÉRREZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1.053.789.359, obrando a través de apoderado judicial, en contra de los señores **LEONARDO PINEDA ALVARAN y VERÓNICA CASTRO MAYORCA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nro. 75.071.262 y 24.341.525, respectivamente.

II. ANTECEDENTES

Solicitó la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día trece (13) de septiembre del 2022 entre el señor **LEONARDO VALENCIA GUTIÉRREZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1.053.789.359, en contra de los señores **LEONARDO PINEDA ALVARAN y VERÓNICA CASTRO MAYORCA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nro. 75.071.262 y 24.341.525 en calidad de arrendatarios, cuyo término de duración es de doce (12) meses, contados desde el trece (13) de septiembre de 2022 al 13 de septiembre de 2023, no obstante, se presentó incumplimiento del contrato por parte de los arrendatarios, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, que se ordene la restitución del inmueble ubicado en la carrera 8B número 52-34 Piso 1º, urbanización Sinaí, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-87217 y ficha catastral 01030000075200006000000000, en la ciudad de Manizales, Caldas; inmueble alinderado en el hecho número 9º del escrito de demanda obrante en el expediente digital.

El sustento fáctico de esta acción puede resumirse de la siguiente manera:

- 1)** Que el demandante celebró contrato verbal de arrendamiento con los demandados sobre el inmueble objeto de la presente restitución.
- 2)** Que dicho contrato se celebró de manera verbal entre las partes por el término de doce (12) meses contados a partir del 13 de septiembre de 2022, obligándose los demandados a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000)**, dinero que debía ser pagado a partir del mes de octubre de 2022, dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes y respecto de los días restantes del mes de septiembre de 2022 debían pagar la suma de ciento setenta mil pesos moneda corriente (\$170.000).
- 3)** Que los demandados incumplieron con su obligación de pagar los cánones correspondientes a: septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2023, deuda que a la fecha de la presentación de la demanda ascendía a la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$2.570.000)**.

4) Que, asimismo los demandados no han asumido el pago por concepto del servicio público de acueducto desde la misma fecha, debiendo ser asumido a través de financiación con la empresa AGUAS DE MANIZALES, adeudándose a la fecha de presentación de la demanda la suma de DOS MILLONES CIENTO DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$2.102.436).

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto interlocutorio No. 1306 del 14 de junio del 2023; proveído en el que **(i)** se le imprimió el trámite de un proceso **VERBAL SUMARIO** conforme lo establecido en el numeral 9 del artículo 384 del Código General del Proceso, **(ii)** se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, **(iii)** se ordenó notificar a la parte demandada y **(iv)** se le advirtió que para ser oído debía consignar a órdenes del Juzgado el valor de los cánones que según la demanda se debían y los que se causaren en el transcurso del juicio o que presentara los recibos de pago.

El día 29 de junio del 2023, los señores **LEONARDO PINEDA ALVARAN y VERÓNICA CASTRO MAYORCA**, se notificaron personalmente de la demanda de conformidad con la Ley 2213 de 2022 y dentro del término de traslado de la misma no se presentó oposición alguna, ni se consignaron los cánones adeudados para ser oídos en el trasegar de la presente causa.

Ahora bien, una vez efectuado el control de legalidad, no se encontraron vicios en el trámite procesal que invaliden lo actuado hasta el momento; por tanto, en aplicación al numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, se procederá a proferir sentencia ordenando la restitución.

IV. CONSIDERACIONES

El proceso de restitución de inmueble arrendado es un proceso declarativo o de conocimiento por esencia. Los procesos declarativos buscan que el Juez, una vez haya analizado el material probatorio, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado según el caso.

La finalidad de este trámite conforme al artículo 384 del Código General del Proceso, apunta principalmente a decretar la terminación de la relación sustancial de la cual proviene el contrato de arrendamiento, consecuentemente, que el demandado restituya el inmueble que le fue dado en arrendamiento.

El numeral 3 del artículo 384 ibídem, establece que:

*"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**" (Subrayado fuera del texto original).*

V. ESTUDIO DEL CASO CONCRETO

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 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.

1.1. Demanda en forma: La presente demanda de restitución de inmueble arrendado cumple con los requisitos formales exigidos en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso. Se observa, además, el requisito especial exigido por el artículo 384 ibídem de acompañar a la demanda la prueba testimonial si quiera sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

1.2. Competencia: Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, su cuantía y el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución.

1.3. Legitimación en la causa: En virtud del contrato escrito de arrendamiento de cuya existencia obra en el expediente prueba documental que no fue tachado de falso en tiempo, a las partes enfrentadas les asiste interés jurídico para intervenir en el proceso, bien por activa como por pasiva, al configurarse la relación material arrendador – arrendatario.

II. Prueba del contrato de arrendamiento.

A la demanda se anexó prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito por el señor **LEONARDO VALENCIA GUTIÉRREZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1.053.789.359 en calidad de arrendador y los señores **LEONARDO PINEDA ALVARAN y VERÓNICA CASTRO MAYORCA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nro. 75.071.262 y 24.341.525 en calidad de arrendatarios, consistente en declaración juramentada prestada ante el Notario Segundo del Círculo de Manizales, por la señora **YULIANA GAITÁN RAMÍREZ** identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.053.844.939, testimonio que no fue tachado de falso u objetado en su oportunidad por la contraparte.

De dicho contrato verbal de arrendamiento se establecen los siguientes elementos:

A. Las partes convinieron el arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 8B número 52-34 piso 1º, de la urbanización Sinaí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-87217 y ficha catastral 01030000075200006000000000, de la ciudad de Manizales, Caldas; inmueble alinderado en el hecho 9º del escrito de demanda y que obra dentro del expediente digital.

B. Acordaron una duración del contrato el término de doce (12) meses contados a partir del 13 de septiembre de 2022 hasta el 13 de septiembre de 2023,

obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000)**, dinero que debía ser pagado a partir del mes de octubre de 2022, dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes y respecto de los días restantes del mes de septiembre de 2022 debían pagar la suma de ciento setenta mil pesos moneda corriente (\$170.000); empero, dicho contrato se terminará antes de vencido su término, es decir, el 23 de agosto de 2023, toda vez que operará la terminación judicial del mismo.

En conclusión, en el presente caso se dan todos los presupuestos procesales para dar aplicación al numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso y en consecuencia se deberá proferir sentencia ordenando la restitución del bien inmueble, teniendo en cuenta que los señores **LEONARDO PINEDA ALVARAN y VERÓNICA CASTRO MAYORCA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nro. 75.071.262 y 24.341.525, se mantuvieron silentes dentro de trámite del presente proceso y por ende no se opusieron dentro del término señalado por la ley.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

VI. FALLA

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el día trece (13) de septiembre del 2022, cuyo término de duración es de doce (12) meses, contados desde la mencionada fecha hasta el trece (13) septiembre de 2023, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 8B número 52-34 piso 1º, de la urbanización Sinaí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-87217 y ficha catastral 01030000075200006000000000, de la ciudad de Manizales, Caldas; suscrito entre el señor **LEONARDO VALENCIA GUTIÉRREZ**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1.053.789.359 en calidad de arrendador y los señores **LEONARDO PINEDA ALVARAN y VERÓNICA CASTRO MAYORCA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nro. 75.071.262 y 24.341.525 en calidad de arrendatarios, con un canon de arrendamiento que asciende a la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000)**, haciendo la claridad que dicho contrato se terminará antes de vencido su término, es decir, el 23 de agosto de 2023, toda vez que opera la terminación judicial del mismo.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** inmueble localizado en ubicado en la carrera 8B número 52-34 piso 1º, de la urbanización Sinaí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-87217 y ficha catastral 01030000075200006000000000, de la ciudad de Manizales, Caldas; **dentro de los tres (3) días siguientes a** la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: ADVERTIR que, si la parte demandada no hace entrega del bien inmueble en el término señalado con anterioridad y en forma voluntaria, se comisionará al Alcalde Municipal de Manizales, a fin de que realice la diligencia

de entrega, a quien se librar  el exhorto correspondiente con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, en favor del demandante. Por secretaría, liqu dese las costas a que haya lugar.

QUINTO: Se fijan como agencias en derecho la suma de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$180.000)**, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LA JUEZ**

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Por Estado No. 115 de esta fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 24 de agosto del 2023

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA