

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

- Los señores **ÁLVARO TORRES OSORIO** y **LEDÍA PATRICIA ESPINOSA DÁVILA** se notificaron personalmente de la demanda.

Los demandados quedaron notificados en la forma prevista en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022; con envió del expediente en físico a la dirección Casa 30 del Condominio Valles de la Alhambra, Vía al Magdalena 103-03 de Manizales, Caldas; notificación que fue recibida el 25 de enero de 2023. En consecuencia, los términos para pagar y excepcionar corrieron de la siguiente manera:

La notificación personal se entendió realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envió del mensaje, es decir, el día 27 de enero de 2023 y los términos empezaron a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

El término de traslado corrió de la siguiente manera: 30, 31 de enero, 01, 02, 03, 06, 07, 08, 09 y 10 de febrero de 2023.

Vencido dicho término la parte demandada no presentó contestación.

- Asimismo, con memoriales allegados por la apoderada de la parte demandante aportando notificaciones personales enviadas a la parte y solicitando inspección judicial del inmueble objeto de litigio de conformidad con el numeral 8 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Sírvase a proveer.

Manizales, 13 de febrero del 2023.

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Trece (13) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia No. 027

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: PATRICIA EUGENIA SÁNCHEZ HURTADO
Demandado: ÁLVARO TORRES OSORIO Y LEDIA PATRICIA ESPINOSA DÁVILA.
Radicado: 17001-40-03-005-2022-00671-00

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 la señora **PATRICIA EUGENIA SÁNCHEZ HURTADO** en contra de los señores **ÁLVARO TORRES OSORIO Y LEDIA PATRICIA ESPINOSA DÁVILA**.

II. ANTECEDENTES

Solicitó la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día veinticinco (25) de mayo del 2022 entre la señora **PATRICIA EUGENIA SÁNCHEZ HURTADO** en calidad de arrendador y los señores **ÁLVARO TORRES OSORIO Y LEDIA PATRICIA ESPINOSA DÁVILA** en calidad de arrendatarios, cuyo término de duración es de doce (12) meses, contados desde el primero (01) de junio de 2022 hasta el treinta (30) mayo 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 el Condominio Valles de la Alhambra, Casa 30, Vía al Magdalena 103-03, en la ciudad de Manizales, Caldas; inmueble alinderado en el hecho número 1 del escrito de subsanación de demanda presentada y que se obrante dentro del expediente.

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

1) Que celebró contrato de arrendamiento con los demandados sobre el inmueble objeto de la presente restitución.

2) Que dicho contrato se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del 01 de junio de 2022 hasta el 30 de mayo de 2023, obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.300.000)**, dinero que debía ser consignado dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes.

3) Que los demandados incumplieron con su obligación de pagar los cánones correspondientes a: septiembre, octubre, noviembre y los cánones que se han venido generando con posterioridad a la presentación de esta demanda, a razón de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.300.000)**, cada uno.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto interlocutorio No. 2393 del 09 de diciembre del 2022; 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 25 de enero del 2023, los señores **ÁLVARO TORRES OSORIO Y LEDIA PATRICIA ESPINOSA DÁVILA** 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 consignó los cánones adeudados para ser oído 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 y, 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 documental 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 documental del contrato de arrendamiento suscrito por la señora **PATRICIA EUGENIA SÁNCHEZ HURTADO** en calidad de arrendadora y los señores **ÁLVARO TORRES OSORIO Y LEDIA PATRICIA ESPINOSA DÁVILA** en calidad de arrendatarios el cual no fue tachado de falso en su oportunidad por la contraparte

De dicho contrato de arrendamiento se establecen los siguientes elementos:

A. Las partes convinieron el arrendamiento del inmueble ubicado en el Condominio Valles de la Alhambra, Casa 30, Vía al Magdalena 103-03, en la ciudad de Manizales, Caldas; inmueble alinderado en el hecho número 1 del escrito de subsanación de demanda presentada y que se obrante dentro del expediente.

B. Acordaron una duración del contrato el término de doce (12) meses contados a partir del 01 de junio de 2022 hasta el 30 de mayo de 2023, obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.300.000)**, dinero que debía ser consignado dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes; empero dicho contrato se terminará antes de vencido su término, es decir, el 13 de febrero de 2022, 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, teniendo en cuenta que los señores **ÁLVARO TORRES OSORIO Y LEDIA PATRICIA ESPINOSA DÁVILA** se mantuvieron silentes dentro de trámite del presente proceso y por ende no se opusieron dentro del término señalado en la ley.

Por otro lado, se agrega al dossier memorial allegado por la apoderada de la parte demandante solicitando la inspección judicial del inmueble objeto de litigio de conformidad con el numeral 8 del artículo 384 del Código General del Proceso, sin embargo, a dicho memorial no se le dará trámite alguno, teniendo en cuenta que sobre el presente proceso se emitirá sentencia y se ordenará la restitución del bien inmueble.

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 veinticinco (25) de mayo del 2022, cuyo término de duración es de doce (12) meses, contados desde el primero (01) de junio de 2022 hasta el treinta (30) mayo de 2023, sobre el bien inmueble ubicado en el Condominio Valles de la Alhambra, Casa 30, Vía al Magdalena 103-03, en la ciudad de Manizales, Caldas; suscrito entre la señora **PATRICIA EUGENIA SÁNCHEZ HURTADO** en calidad de arrendadora y los señores **ÁLVARO TORRES OSORIO Y LEDIA PATRICIA ESPINOSA DÁVILA** en calidad de arrendatarios, con un canon de arrendamiento que asciende a la suma de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.300.000)**, haciendo la claridad que dicho contrato se terminará antes de vencido su término, es decir, el 13 de febrero de 2022, toda vez que operó la terminación judicial del mismo.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** inmueble localizado en ubicado en el Condominio Valles de la Alhambra, Casa 30, Vía al Magdalena 103-03, en 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 libraré el exhorto correspondiente con los insertos del caso.

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

QUINTO: Se fijan como agencias en derecho la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.160.000)**, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE Y CÚPLASE
ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LA JUEZ

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Por Estado No. 020 de esta fecha se notificó el auto anterior.
Manizales, 14 de febrero del 2023
LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA