

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

- Los señores **NOHELIA CARDONA RAMÍREZ** y **ANDRÉS VALENCIA CARDONA** recibieron la notificación por aviso el día 16 de enero de 2023.
- El día 17 de enero del mismo mes y año, a las cinco de la tarde quedaron notificados.
- Los días para retirar los anexos de la demanda corrieron de los días 18, 19 y 20 de enero del presente año.
- En consecuencia, el término de traslado corrió de la siguiente manera: 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31 de enero, 01, 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10, 13, 14, 15, 16 y 17 de febrero de 2023.

Vencido dicho término la parte demandada no presentó contestación.

- Asimismo, con memorial allegado por el apoderado de la parte demandante aportando la notificación por aviso enviada a la parte.

Sírvase a proveer.

Manizales, 23 de febrero del 2023.

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia No. 040

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: RAMÓN HÉCTOR JARAMILLO BOTERO
Demandado: NOHELIA CARDONA RAMÍREZ Y ANDRÉS VALENCIA CARDONA
Radicado: 17001-40-03-005-2021-00641-00

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 **RAMÓN HÉCTOR JARAMILLO BOTERO** en contra de los señores **NOHELIA CARDONA RAMÍREZ Y ANDRÉS VALENCIA CARDONA**.

II. ANTECEDENTES

Solicitó la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día primero (01) de septiembre del 2017 entre el señor **RAMÓN HÉCTOR JARAMILLO BOTERO** en calidad de arrendador y los señores **NOHELIA CARDONA RAMÍREZ Y ANDRÉS VALENCIA CARDONA** en calidad de arrendatarios, cuyo término de duración es de tres (03) años, contados desde el primero (01) de septiembre de 2017 hasta el treinta y uno (31) agosto de 2020.

Cabe aclarar que el señor **RAMÓN HÉCTOR JARAMILLO BOTERO** el día 16 de marzo de 2020 envió comunicación de no renovación del contrato de arrendamiento de local comercial a los señores **NOHELIA CARDONA RAMÍREZ Y ANDRÉS VALENCIA CARDONA**, no obstante, la misma no se envió con una antelación de 6 meses al vencimiento del plazo del contrato, por ende, sobre dicho contrato operó la renovación del mismo, es decir, que se extendería hasta el treinta y uno (31) de agosto de 2023.

No obstante, se presentó incumplimiento del contrato por parte de los arrendatarios, por la causal de *"realización de mejoras, cambios de aplicaciones del inmueble sin expresa autorización del arrendador"*.

Como consecuencia de lo anterior, que se ordene la restitución del local comercial ubicado en la Carrera 23 Nro. 74A – 55, Barrio Milán de la ciudad de Manizales.

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

- 1)** Que celebró contrato de arrendamiento con los demandados sobre el local comercial objeto de la presente restitución.
- 2)** Que dicho contrato se celebró por el término de tres (03) años, contados desde el primero (01) de septiembre de 2017 hasta el treinta y uno (31) agosto de 2020, que dentro de la cláusula 6 de dicho contrato

se estableció que las reformas que el arrendatario desee realizar deben ser con previa autorización del propietario y ser solicitadas por escrito al arrendador.

3) Que los demandados incumplieron con su obligación de no realizar mejoras, cambios de aplicaciones del inmueble sin expresa autorización del arrendador.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto interlocutorio No. 0280 del 16 de febrero del 2022; proveído en el que **(i)** se le imprimió el trámite de un proceso **VERBAL** conforme lo establecido en el artículo 368 del Código General del Proceso, **(ii)** se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) 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 16 de enero del 2023, los señores **NOHELIA CARDONA RAMÍREZ** y **ANDRÉS VALENCIA CARDONA** se notificaron por aviso de la demanda de conformidad con el artículo 292 de la norma adjetiva 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 local comercial 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 local comercial 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 el señor **RAMÓN HÉCTOR JARAMILLO BOTERO** en calidad de arrendador y los señores **NOHELIA CARDONA RAMÍREZ Y ANDRÉS**

VALENCIA CARDONA 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 la Carrera 23 Nro. 74A – 55, Barrio Milán de la ciudad de Manizales.

B. Acordaron una duración del contrato el término de tres (03) años, contados desde el primero (01) de septiembre de 2017 hasta el treinta y uno (31) agosto de 2020. Dentro de la cláusula 6 de dicho contrato se estableció que las reformas que el arrendatario desee realizar deben ser con previa autorización del propietario y ser solicitadas por escrito al arrendador; empero dicho contrato solo se entenderá hasta el 23 de febrero de 2023, toda vez que operará la terminación judicial del mismo.

Lo anterior, teniendo en cuenta que los demandados incumplieron con su obligación de no realizar mejoras, cambios de aplicaciones del inmueble sin expresa autorización del arrendador.

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 **NOHELIA CARDONA RAMÍREZ Y ANDRÉS VALENCIA CARDONA** se mantuvieron silentes dentro de trámite del presente proceso y por ende no se opusieron dentro del término señalado en 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 primero (01) de septiembre de 2017, cuyo término de duración es de tres (03) años, es decir, hasta el treinta y uno (31) de agosto de 2020, el cual se prorrogaría por igual termino a partir del (01) de septiembre de 2020, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 23 Nro. 74A – 55, Barrio Milán de la ciudad de Manizales; suscrito entre el señor **RAMÓN HÉCTOR JARAMILLO BOTERO** en calidad de arrendador y los señores **NOHELIA CARDONA RAMÍREZ Y ANDRÉS VALENCIA CARDONA** en calidad de arrendatarios, toda vez que en la cláusula 6 de

dicho contrato se estableció que las reformas que el arrendatario desee realizar deben ser con previa autorización del propietario y ser solicitadas por escrito al arrendador, situación que los arrendatarios incumplieron.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** inmueble localizado en ubicado en Carrera 23 Nro. 74A – 55, Barrio Milán de la ciudad de Manizales; 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 librará 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LA JUEZ

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Por Estado No. 027 de esta fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 24 de febrero del 2023

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA