

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

- La señora **MARIA DEL CARMEN ZAPATA OSPINA** se notificó por aviso de la demanda el día 27 de febrero del 2020.
- Se entiende notificada el día 28 de febrero del 2020 a las 06:00 p.m.
- El término para retirar los anexos corrió así: 02, 03, 04 de marzo del 2020
- El término de traslado corrió de la siguiente manera: 05, 06, 09, 10, 11, 12, 13 de marzo del 2020 y 01, 02, 03 de julio del 2020

Sírvase a proveer. Manizales, 28 de julio de 2020.

VANESSA SALAZAR URUEÑA

SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Veintiocho (28) de julio de dos mil veinte (2020)

Sentencia No. 119

PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: BEATRIZ ELENA GIRALDO GIRALDO

DEMANDADO: MARÍA DEL CARMEN ZAPATA OSPINA

RADICACIÓN NO. 1700140030052020-00027-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

De conformidad con el numeral 3º 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 **BEATRIZ ELENA GIRALDO GIRALDO** en contra de la señora **MARIA DEL CARMEN ZAPATA OSPINA**.

II. ANTECEDENTES

Solicitó la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día primero (01) de marzo del 2014 entre la señora **BEATRIZ ELENA GIRALDO GIRALDO** en calidad de arrendadora y la señora **MARÍA DEL CARMEN ZAPATA OSPINA** en calidad de arrendataria, el cual se prorrogaría desde el día primero de (01) de marzo del 2015 al veintiocho (28) de febrero del 2016 y así sucesivamente por el mismo término hasta el veintiocho (28) de febrero del dos mil 2021, 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 22 #26-17 apartamento 202 Sector Centro de Manizales; inmueble alinderado en el contrato de arrendamiento objeto del presente trámite

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

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

2) Que dicho contrato se celebró por el término de un (01) año contados a partir del 01 de marzo del 2014, el cual se prorrogaría por igual término hasta la fecha, obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de **QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$565.000)** 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: febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto del 2019 a razón de **QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$565.000)** cada uno.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto interlocutorio No. 166 del 28 de enero del 2020; 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 27 de febrero del 2020, la señora **MARIA DEL CARMEN ZAPATA OSPINA** se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda; a la fecha se encuentra vencido el término de traslado de la demanda, sin que la demandada se hubiera pronunciado.

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 entre la señora **BEATRIZ ELENA GIRALDO GIRALDO** en calidad de arrendadora y la señora **MARÍA DEL CARMEN ZAPATA OSPINA** en calidad de arrendataria 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 22 #26-17 apartamento 202 Sector Centro de Manizales; inmueble alinderado en el contrato de arrendamiento objeto del presente trámite.

B. Acordaron una duración del contrato el término de un (01) año contados a partir del 01 de marzo del 2014 el cual se prorrogaría por igual término a partir del 28 de febrero del 2015 hasta el 01 de marzo del 2016, prorrogándose hasta el 28 de febrero del 2017 al 01 de marzo del 2018, así como de dicha calenda al 28 de febrero del 2019 y de allí hasta el 01 de marzo del 2020 hasta el 28 de febrero del 2021, obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la

suma de **QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$565.000)** dinero que debía ser consignado dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes; empero dicho contrato solo entenderá prorrogado hasta el 28 de julio del 2020, 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 la señora **MARIA DEL CARMEN ZAPATA OSPINA** 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 01 de marzo del 2014 el cual se prorrogaría por igual término a partir del 28 de febrero del 2015 hasta el 01 de marzo del 2016, prorrogándose hasta el 28 de febrero del 2017 al 01 de marzo del 2018, así como de dicha calenda al 28 de febrero del 2019 y del 01 de marzo del 2020 hasta el 28 de febrero del 2021, sobre el inmueble localizado en la CARRERA 22 #26-17 apartamento 202 Sector Centro de Manizales suscrito entre la señora **BEATRIZ ELENA GIRALDO GIRALDO** en calidad de arrendadora y la señora **MARÍA DEL CARMEN ZAPATA OSPINA** en calidad de arrendataria, con un canon de arrendamiento que asciende a los **QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$565.000)**.

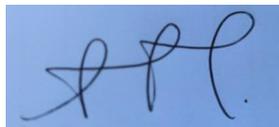
SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** inmueble localizado en la "CARRERA 22 #26-17 apartamento 202 Sector Centro dentro de **los tres (3) días** siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

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 **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO DIECISES PESOS (\$877.116)**, 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. 55 de esta fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 29 de julio del 2020

VANESSA SALAZAR URUEÑA
SECRETARIA