

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

- La señora **MARÍA OFELIA LONDOÑO GÓMEZ** actuando a nombre propio y en nombre y representación de la sociedad **JRAMIREZ & ASOCIADOS LIMITADA** y el señor **JAIRO RAMÍREZ LONDOÑO** se notificaron personalmente del auto que admitió la demanda en su contra del día 03 de marzo de 2020.
- Al ser un proceso **VERBAL SUMARIO** se les otorgó el término de diez (10) días para hacer pronunciamiento sobre los hechos constitutivos de la demanda.

De manera que el término corrió de la siguiente manera: 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 13 de marzo, 01 y 02 de julio de 2020

Dentro del término de traslado, la parte demandada guardó silencio.

Finalmente y en concordancia con el Acuerdo PCSJA 20-11567 del 05 de junio del 2020 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura se decretó el levantamiento de la suspensión de los términos judiciales a partir del 01 de julio de 2020. Sírvese a proveer.

Manizales, 06 de agosto de 2020.

VANESSA SALAZAR URUEÑA
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES **Seis (06) de agosto de dos mil veinte (2020)**

Sentencia No. 126

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: JAIME TORO FLOREZ

Demandados: MARÍA OFELIA LONDOÑO GÓMEZ, JAIRO RAMÍREZ LONDOÑO Y JRAMIREZ & ASOCIADOS LIMITADA

Radicado: 17001-40-03-005-2020-00080-00

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 **JAIME TORO FLOREZ** en contra de **MARÍA OFELIA LONDOÑO GÓMEZ** actuando a nombre propio y en nombre y representación de la sociedad **JRAMIREZ & ASOCIADOS LIMITADA** y en contra del señor **JAIRO RAMÍREZ LONDOÑO**.

II. MEDIDA DE SANEAMIENTO

En primer lugar, procede este despacho judicial a ejercer un control de legalidad de conformidad con el artículo 132 del Código General del proceso que indica que *“agotada cada etapa del proceso, el juez ejercerá el control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, los cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación”*.

En consecuencia se avizora que la demanda fue dirigida en contra el señor **JAIME RAMÍREZ LONDOÑO** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 10.288.647 y así mismo se admitió la demanda. Sin embargo revisado en su integralidad el expediente se desprende que el demandado es el señor **JAIRO RAMÍREZ LONDOÑO** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 10.288.647.

Razón por la cual se procederá a tomar una medida de saneamiento del proceso y se entenderá que la demanda fue instaurada, además, en contra del señor **JAIRO RAMÍREZ LONDOÑO**.

ANTECEDENTES

Solicitó la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado de forma escrita el día veintiocho (28) de febrero de 2012 entre la señora **MARÍA OFELIA LONDOÑO GÓMEZ** actuando a nombre propio y en nombre y representación de la sociedad **JRAMIREZ & ASOCIADOS LIMITADA** y el señor **JAIRO RAMÍREZ**

LONDOÑO en calidad de 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 24 Nro. 58 A - 50**" de la ciudad de Manizales; inmueble alinderado conforme a lo señalado en el hecho 2 de la demanda.

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

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

2) Que dicho contrato se celebró de manera escrita por el término de un año contado a partir del día 28 de febrero de 2012 hasta el 27 de febrero de 2013 y dado el silencio de las partes se prorrogó con las mismas condiciones inicialmente pactadas, obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de **UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$1.133.000)**; dinero que debía ser consignado dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.

3) Que los demandados incumplieron con su obligación de pagar los cánones correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2019, enero y febrero de 2020.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto interlocutorio No. 0362 del 18 de febrero de 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 su notificación de conformidad con el artículo 291 del Código General del Proceso **(iv)** se les advirtió que para ser oídos debían consignar a órdenes del Juzgado el valor de los cánones que según el demandado se debían y los que se causaren en el transcurso del juicio o que presentara los recibos de pago.

La señora **MARÍA OFELIA LONDOÑO GÓMEZ** actuando a nombre propio y en nombre y representación de la sociedad **JRAMIREZ & ASOCIADOS LIMITADA** y el señor **JAIRÓ RAMÍREZ LONDOÑO** se notificaron personalmente del auto que admitió la demanda en su contra del día 03 de marzo de 2020 y se les otorgó el término de diez (10) días para hacer pronunciamiento. Sin embargo, dentro del término de traslado guardaron

silencio.

Ahora bien, una vez efectuado el control de legalidad, no se encontraron otros 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.

V. 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).*

VI. 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, pues se aportó la prueba documental del contrato de arrendamiento.

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, 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 – arrendatarios.

Así mismo se encuentra probada la cesión del contrato de arrendamiento por parte del señor **JORGE EDGAR GALINDO DUQUE** en favor de los señores **ESTEBAN FELIPE TORO GALLEGO** y **JAIME TORO FLOREZ**.

II. Prueba del contrato de arrendamiento.

A la demanda se anexó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por la señora **MARÍA OFELIA LONDOÑO GÓMEZ** actuando a nombre propio y en nombre y representación de la sociedad **JRAMIREZ & ASOCIADOS LIMITADA** y el señor **JAIRO RAMÍREZ LONDOÑO** en calidad de arrendatarios, el cual no fue tachado de falso en su oportunidad por la contraparte (Fls. 10 a 13).

De dicho contrato de arrendamiento, se establecieron los siguientes elementos:

A. Las partes convinieron el arrendamiento de un inmueble ubicado en la “**CARRERA 24 Nro. 58 A - 50**” de la ciudad de Manizales; inmueble alinderado conforme a lo señalado en el hecho 2 de la demanda.

B. Acordaron una duración del contrato por el término inicial de un año prorrogables, con fecha inicial el 28 de febrero de 2012, con un canon de arrendamiento de **UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$1.133.000)**; dinero que debía ser consignado dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.

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 demandados se mantuvieron silentes y 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:

VII. FALLA

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el día veintiocho (28) de febrero de 2012, sobre la oficina localizada en la "CARRERA 24 Nro. 58 A - 50" de la ciudad de Manizales; inmueble alinderado conforme a lo señalado en el hecho 2 de la demanda y suscrito entre por el señor **JAIME TORO FLOREZ** en calidad de arrendador y en contra de la señora **MARÍA OFELIA LONDOÑO GÓMEZ** actuando a nombre propio y en nombre y representación de la sociedad **JRAMIREZ & ASOCIADOS LIMITADA y en contra del señor JAIRO RAMÍREZ LONDOÑO** en calidad de arrendadores, por el término inicial de un año, con fecha inicial el 28 de febrero de 2012, con un canon de arrendamiento de **UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$1.133.000)**; dinero que debía ser consignado dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.

La prórroga del contrato de arrendamiento, se entiende extendida desde el 28 de febrero de 2013 hasta el 27 de febrero de 2020.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble localizado en la "CARRERA 24 Nro. 58 A - 50" 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 librára 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 OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$877.803)**, 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. 060 de esta fecha se notificó
el auto anterior.

Manizales, 10 de agosto de 2020

VANESSA SALAZAR URUEÑA
SECRETARIA