

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

- El señor **MIKE SUÁREZ PERAFAN** recibió notificación personal de conformidad con el Decreto 806 del 2020 el día 07 de julio del 2021
- Los días 2 días siguientes al envío del mensaje transcurrieron así: 08, 09 de julio del 2021.
- Se entiende notificado el día 09 de julio del 2021.
- El término de traslado corrió de la siguiente manera: 12, 13, 14, 15, 16, 19, 21, 22, 23, 26 de julio del 2021.
- Vencido dicho término la parte demandada no presentó contestación.

Sírvase a proveer. Manizales, 17 de Agosto del 2021

**ANA MARÍA HURTADO LÓPEZ**  
**SECRETARIA AD HOC**

### **RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



### **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES** **Diecisiete (17) de agosto de dos mil veintiuno (2021)**

**Sentencia No.** 127  
**Proceso:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
**Demandante:** JORGE EDUARDO VALENCIA MERCHAN  
**Demandado:** MIKE SUAREZ PERAFAN  
**Radicado:** 17001-40-03-005-2021-00260-00

#### **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 **JORGE EDUARDO VALENCIA MERCHAN** en contra del señor **MIKE SUÁREZ PERAFAN**

#### **II. ANTECEDENTES**

Solicitó la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día quince (15) de febrero de 2018 para iniciar su ejecución el día uno (01) de marzo del 2018 entre el señor **JORGE EDUARDO VALENCIA MERCHAN** en calidad de arrendador y el señor **MIKE SUÁREZ PERAFAN** en calidad de arrendatario, el cual se prorrogaría desde el día uno (01) de marzo del 2019 al día uno (01) de marzo del 2020 y así sucesivamente hasta la fecha de proferimiento de esta sentencia, 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 10 # 57f -45 conjunto residencial terrazas del Rio, Torre 2 apartamento A1, barrio la Carola de Manizales-Caldas; inmueble alinderado en el hecho número 1 del libelo que dio origen al proceso.

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 marzo del 2018, el cual se prorrogaría por igual término hasta la fecha, obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000)** dinero que debía ser consignado dentro de los primeros cinco (05) días de cada período contractual.
- 3)** Que el demandado incumplió con su obligación de pagar los cánones correspondientes a: septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2020 y enero, febrero, marzo, abril, mayo del 2021 a razón de **OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000)** cada uno.

### **III. TRÁMITE PROCESAL**

La demanda fue admitida por auto interlocutorio No. 877 del 24 de mayo del 2021; 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 07 de julio del 2021, el señor **MIKE SUÁREZ PERAFAN** recibió notificación personal del auto admisorio de la demanda y dentro del término de traslado de la misma no 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 el señor **JORGE EDUARDO VALENCIA MERCHAN** en calidad de arrendador y el señor **MIKE SUÁREZ PERAFAN** en calidad de arrendatario 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 10 # 57f -45 conjunto residencial terrazas del Rio, Torre 2 apartamento A1, barrio la Carola de Manizales-Caldas; inmueble alinderado en el hecho número 1 del libelo que dio origen al proceso.

**B.** Acordaron una duración del contrato el término de doce (12) meses contados a partir del uno de marzo del 2018 el cual se prorrogaría por igual término a partir del 01 de marzo del 2019 hasta el 01 de marzo del 2020 y así sucesivamente hasta la fecha de emisión de esta sentencia, obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000)** dinero que debía ser consignado dentro de los primeros cinco (05) días de cada período mensual; empero dicho contrato solo entenderá prorrogado hasta el 17 de agosto del 2021 toda vez que operará la terminación judicial del mismo.

Ahora, si bien es cierto en el escrito de la demanda se indicó que se pactó de manera verbal el pago de **CIEN MIL PESOS (\$100.000)** adicionales entre los extremos procesales por concepto de uso del parqueadero PQ150, lo cierto es que la parte demandante no allegó prueba de lo pertinente, motivo por el cual, solo se tendrá en cuenta el valor pactado en el contrato de arrendamiento base de la presente causa.

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 el señor **MIKE SUÁREZ PERAFAN** se mantuvo silente 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 uno de marzo del 2018 el cual se prorrogaría por igual término a partir del 01 de marzo del 2019 hasta el 01 de marzo del 2020 y así sucesivamente, teniendo en cuenta que solo se entenderá prorrogado hasta el 17 de agosto del 2021 toda vez que operó la terminación judicial del mismo, sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 10 # 57f -45 conjunto residencial terrazas del Rio, Torre 2 apartamento A1, barrio la Carola de Manizales-Caldas**; suscrito entre el señor **JORGE EDUARDO VALENCIA MERCHAN** en calidad de arrendador y el señor **MIKE SUÁREZ PERAFAN** en calidad de arrendatario, con un canon de arrendamiento que asciende a los **OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000)**

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** inmueble localizado en Carrera 10 # 57f -45 conjunto residencial terrazas del Rio, Torre 2 apartamento A1, barrio la Carola 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 **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS (\$908.526)**, 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. 123 de esta fecha se notificó  
el auto anterior.

Manizales, 18 de agosto del 2021

VANESSA SALAZAR URUEÑA  
SECRETARIA