

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

- La señora **TATIANA PÉREZ QUINTERO** se notificó personalmente el día 30 de agosto del 2021.
- El término de traslado corrió de la siguiente manera: 31 de agosto del 2021 y 01, 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10, 13 de septiembre del 2021.
- Vencido dicho término la parte demandada no presentó contestación.
- Los señores **OSCAR PÉREZ PÉREZ Y JULIÁN DAVID CANDAMIL ARIAS** recibieron notificación por aviso el día 27 de agosto del 2021.
- Se entendieron notificados el día 30 de agosto del 2021 a las 06:00 p.m.
- Los días para retirar los anexos corrieron así: 31 de agosto del 2021 y 01, 02 de septiembre del 2021.
- El término de traslado corrió de la siguiente manera: 03, 06, 07, 08, 09, 10, 13, 14, 15, 16 de septiembre del 2021.

Así mismo, con oficios del Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales y de la Secretaría de Tránsito y Transporte de esta localidad informando la efectividad de las medidas cautelares decretadas.

Sírvase a proveer. Manizales, 23 de septiembre del 2021

VANESSA SALAZAR URUEÑA
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES **Veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)**

Sentencia No.	157
Proceso:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante:	ANDRÉS FELIPE RAMÍREZ MORALES
Demandado:	TATIANA PÉREZ QUINTERO Y OTROS
Radicado:	17001-40-03-005-2021-00358-00

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 **ANDRÉS FELIPE RAMÍREZ MORALES** en contra de los señores **OSCAR PÉREZ PÉREZ, JULIÁN DAVID CANDAMIL ARIAS y TATIANA PÉREZ QUINTERO**.

II. ANTECEDENTES

Solicitó la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día diecinueve (19) de julio de 2018 entre el señor **ANDRÉS FELIPE RAMÍREZ MORALES** en calidad de arrendador y los señores **OSCAR PÉREZ PÉREZ, JULIÁN DAVID CANDAMIL ARIAS y TATIANA PÉREZ QUINTERO** en calidad de arrendatarios, el cual se prorrogaría desde el día uno (01) de agosto del 2019 al día uno (01) de agosto del 2020 y así sucesivamente hasta la fecha, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, que se ordene la restitución de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 11 #13 -05 que hacen parte del edificio Torres de Campohermoso y que se identifican como Apartamento 804 A, Parqueadero 59 y Cuarto Útil 52, así como la consecuente restitución de los mismos.; inmuebles alinderados en el hecho número 1 y la pretensión 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 agosto 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 CINCUENTA MIL PESOS (\$850.000)** dinero que debía ser consignado dentro de los primeros cinco (05) días de cada período contractual.
- 3)** Que los demandados incumplieron con su obligación de pagar los cánones correspondientes a: enero del 2021 por valor de **DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS (\$227.000)** y por los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio del 2021 por valor de **NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$910.000)** cada uno.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto interlocutorio No. 1256 del 16 de julio 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 30 de agosto del 2021, la señora **TATIANA PÉREZ QUINTERO** se notificó personalmente 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.

Así mismo, los señores **OSCAR PÉREZ PÉREZ Y JULIÁN DAVID CANDAMIL ARIAS** recibieron notificación por aviso el día 27 de agosto del 2021 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 **ANDRÉS FELIPE RAMÍREZ MORALES** en calidad de arrendador y los señores **OSCAR PÉREZ PÉREZ, JULIÁN DAVID CANDAMIL ARIAS y TATIANA PÉREZ QUINTERO** 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 de los inmuebles ubicados en la Carrera 11 #13 -05 que hacen parte del edificio Torres de Campohermoso y que se identifican como Apartamento 804 A, Parqueadero 59 y Cuarto Útil 52 de la ciudad de Manizales; inmuebles alinderados en el hecho número 1 y la pretensión 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 agosto del 2018 el cual se prorrogaría por igual término a partir del 01 de agosto del 2019 hasta el 01 de agosto del 2020 y así sucesivamente hasta la fecha obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$850.000)** suma que fue actualizada cada año hasta llegar a un valor total de **NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$910.000)** dinero que debía ser consignado dentro de los primeros cinco (05) días de cada período mensual; empero dicho contrato solo entenderá prorrogado hasta el 23 de septiembre del 2021, 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 **OSCAR PÉREZ PÉREZ, JULIÁN DAVID CANDAMIL ARIAS y TATIANA PÉREZ QUINTERO** se mantuvieron silentes dentro de trámite del presente proceso y por ende no se opusieron dentro del término señalado en la ley.

Por último, se incorporan al de marras los oficios del Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales y de la Secretaría de Tránsito y Transporte de esta localidad informando la efectividad de las medidas cautelares decretadas

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 agosto del 2018 el cual se prorrogó por igual término a partir del 01 de agosto del 2019 hasta el 01 de agosto del 2020 y así sucesivamente hasta el 23 de septiembre del 2021, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 11 #13 -05 que hacen parte del edificio Torres de Campohermoso y que se identifican como Apartamento

804 A, Parqueadero 59 y Cuarto Útil 52; suscrito entre el señor **ANDRÉS FELIPE RAMÍREZ MORALES** en calidad de arrendador y los señores **OSCAR PÉREZ PÉREZ, JULIÁN DAVID CANDAMIL ARIAS y TATIANA PÉREZ QUINTERO** en calidad de arrendatarios, con un canon de arrendamiento que en la actualidad asciende a la suma de **NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$910.000)**

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 11 #13 – 05 que hacen parte del edificio Torres de Campohermoso y que se identifican como Apartamento 804 A, Parqueadero 59 y Cuarto Útil 52; 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. 146 de esta fecha se notificó
el auto anterior.

Manizales, 24 de septiembre del 2021

VANESSA SALAZAR URUEÑA
SECRETARIA