



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL  
Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González  
Manizales – Caldas  
Telf. 8879650 ext. 11345-11347  
Cel.: 310 3992319  
Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

SIGC

**INFORME SECRETARIAL** A despacho de la señora Juez el expediente del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, informando que el apoderado de la parte demandante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación frente al auto del 8 de agosto de 2022. **Sírvase proveer, Manizales, Caldas 16 de agosto del 2022**

**Luis Alejandro Saza Mejía**  
Sustanciador

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL**  
**Manizales, Caldas, dieciséis (16) de agosto de dos mil veintidós (2022)**

Proceso: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**  
Demandante: **ORFA NERY VALENCIA GIRALDO**  
Demandado: **LUZ ADRIANA PATIÑO GONZALEZ**  
Radicado: **1700140030102022-00330-00**  
Sentencia No.: **026**

### I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponda respecto del recurso de reposición presentado frente al auto del 8 de agosto de los corrientes notificado por estado No. 131 del 9 siguiente, por medio del cual no se tuvo como debidamente surtida la notificación por aviso, para determinar si es procedente darle continuidad al proceso atendiendo a que a la fecha la parte demandada no ha comparecido a ejercer su derecho fundamental de defensa ni ha cancelado los cánones adeudados.

### II. ANTECEDENTES

1. La señora ORFA NERY VALENCIA GIRALDO actuando a través de apoderada judicial, presentó demanda para que se adelantara un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado en contra de LUZ ADRIANA PATIÑO GONZALEZ, en donde solicitó se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito con la demandada, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenido, así como la restitución del bien.
2. Entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento verbal por un término de seis (6) meses prorrogables por igual periodo, fijándose como canon de arrendamiento por valor de \$700.000, sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-43703 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
3. La parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento al incumplir con el pago de los cánones de arrendamiento de los períodos julio a diciembre de 2021 y enero a mayo de 2022; asimismo, incumplió con el pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, y energía eléctrica, así:
  - 3.1. Factura No. 91799823 de la CHEC por concepto del servicio de energía eléctrica entre el 25 de marzo de 2022 y el 26 de abril de 2022 por valor de \$186.154
  - 3.2. Factura No. 27161383 de AGUAS DE MANIZALES por concepto del servicio de acueducto y alcantarillado público entre el 18 de marzo de 2022 y el 19 de abril de 2022 por valor de \$101.608



4. El arrendatario incurrió en mora en el pago oportuno de la renta, por lo cual el arrendador tiene derecho a dar por terminado el contrato de arrendamiento y a exigir la entrega inmediata del inmueble con todas sus anexidades, usos o dependencias.
5. La demanda correspondió por reparto el 2 de junio de 2022; mediante auto interlocutorio No. 628 del 21 de junio del mismo año, fue admitida y se le dio el trámite estipulado para los procesos verbales sumarios –artículo 391 del Código General del Proceso, atendiendo la naturaleza del asunto de marras-, ordenándose correr traslado de ella con entrega de sus anexos por el término de diez (10) días y con la advertencia a la parte demandada que para poder ser oídos deberían consignar a órdenes del Juzgado los cánones adeudados y los que se causaran durante el proceso. Así mismo, se le imprimió el trámite preferente, tal como lo establece la Ley 820 de 2003, Ley de arrendamiento de vivienda urbana.
6. La demandada LUZ ADRIANA PATIÑO GONZALEZ fue notificada por aviso el día 25 de julio de los corrientes, notificación que por auto del 9 de agosto de los corrientes se tuvo por no surtida en la medida que en el expediente no obraba constancia del aviso notificadorio debidamente sellado y cotejado.
7. Con memorial del 22 de julio de 2022, el apoderado de la parte accionante informa que el inmueble fue desocupado por la demandada, lo cual fue corroborado materialmente por éste así como por su poderdante.
8. El 9 de agosto de los corrientes, el apoderado de la parte actora presenta escrito de reposición en contra de la providencia notificada en igual data, solicitando su revocatoria.
9. De la revisión del expediente se observa que la demandada no pagó los dineros adeudados así como tampoco dio contestación a la demanda.

### III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Sustenta el recurrente sus motivos de inconformidad frente a la referida providencia en los siguientes puntos:

- 1- Señala que el día 22 de julio de los corrientes había allegado la copia cotejada del aviso notificadorio, misma que no se tuvo en cuenta por el Despacho a la hora de proferir la providencia recurrida.
- 2- Manifiesta que por estarse de cara a una notificación por aviso, no existe norma que obligue a surtir el aviso con el auto inadmisorio.
- 3- Con todo lo anterior solicita se revoque el auto o se aclare el mismo.

### IV. CONSIDERACIONES

Procede el Despacho a desatar el presente recurso y de ser el caso, a adoptar las medidas de rigor a que hay lugar con fundamento en las normas sustantivas que gobiernan el trámite del proceso verbal especial de restitución de inmueble arrendado.

Así las cosas, encuentra el Despacho que le asiste razón al recurrente en cuanto a los argumentos planteados por cuanto en efecto se evidencia en el expediente que con memorial del 22 de julio de los corrientes el libelista allega el aviso notificadorio debidamente cotejado, mismo que fue entregado el día 25 de julio



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL  
Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González  
Manizales – Caldas  
Telf. 8879650 ext. 11345-11347  
Cel.: 310 3992319  
Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

SIGC

de los corrientes tal y como consta en la prueba de entrega emitida por la página web de la empresa transportadora 4-72, la cual se advierte, se obtuvo oficiosamente por cuanto en los documentos allegados por el recurrente no se verifica la fecha en que se efectivizó la entrega del aviso notificadorio.

#### Trazabilidad

Estado:	Entregado
Centro de operaciones:	CD.MANIZALES
Ciudad:	MANIZALES_CALDAS
Descripción:	Entregado en MANIZALES_CALDAS Fecha 25/07/2022 Hora 17:32.

Así las cosas y considerando que se está de cara a una notificación practicada bajo las normas del Código General del Proceso a la dirección física de notificaciones, no resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 2213 de 2022 que obliga a la parte accionante a remitir todas las actuaciones y memoriales surtidos en el proceso.

Por lo tanto, se revocará en su totalidad el contenido del auto notificado por estado 131 del 9 de agosto de los corrientes, teniéndose en consecuencia, como debidamente surtida la notificación por aviso del auto admisorio de la demanda entregada el día 25 de julio de los corrientes.

En virtud de lo expuesto, y considerando que el término para contestar la demanda transcurrió del 27 de julio al 9 de agosto de los corrientes sin que la parte demandada haya comparecido al proceso a ejercer su derecho fundamental de defensa, o haya realizado el pago de los cánones adeudados, se dará continuidad al presente proceso.

Se advierte que se encuentran reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia. No hay causal de nulidad que conlleve a retrotraer lo actuado a etapa anterior. Allanada se encuentra en consecuencia, la vía para proferir la sentencia pertinente que ponga fin a este litigio.

No hay duda de que entre las señoras ORFA NERY VALENCIA GIRALDO, como arrendadora y la señora LUZ ADRIANA PATIÑO GONZALEZ como arrendataria, se celebró un contrato de arrendamiento en forma verbal, sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-43703 y con los cánones mensuales establecidos, contrato que fue acreditado con las declaraciones juramentadas de los señores JUDY PAOLA MARTÍNEZ VALENCIA, hija de la demandante, y JOSÉ ARLEY VALENCIA GIRALDO, hermano de la demandante, y que se tendrá por hecho cierto por cuanto la parte demandada no acudió al proceso a controvertir los fundamentos fácticos del libelo introductor<sup>1</sup>.

El artículo 384 del Código General del Proceso, en el numeral cuarto del párrafo segundo, establece:

*"...Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado*

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA.** La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, **harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda**, salvo que la ley le atribuya otro efecto. (...)



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL  
Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González  
Manizales – Caldas  
Telf. 8879650 ext. 11345-11347  
Cel.: 310 3992319  
Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

SIGC

*el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel."*

Tres son pues las posibilidades o alternativas que le ofrece la disposición citada al arrendatario, cuando se le demanda por morosidad en el pago de cánones de arrendamiento. Ellas son:

- a) Consignar a órdenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados.
- b) Presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres últimos períodos.
- c) Presentar los recibos correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquél.

La demandada en este proceso no hizo uso de ninguna de las alternativas antes señaladas, esto es, no efectuó el pago de los cánones adeudados, no presentó los recibos correspondientes que demuestren el pago de los últimos tres meses de arrendamiento, así como tampoco ejerció su derecho de defensa compareciendo al proceso para dar las explicaciones a las que hubiera lugar.

En consecuencia, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y se condenará al demandado en las costas del proceso, en favor de la parte actora.

No se ordenará la restitución del inmueble comoquiera que conforme lo expuesto por el apoderado de la parte actora, el inmueble se encuentra desocupado pero se le autorizará para acceder al bien y recuperar la tenencia del mismo.

#### IV. DECISIÓN

Por lo expuesto **EL JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### V. FALLA

**PRIMERO: DECLARAR LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL** suscrito entre ORFA NERY VALENCIA GIRALDO identificada con cédula de ciudadanía No. 24.867.248, en calidad de arrendadora y LUZ ADRIANA PATIÑO GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 30.230.383, en calidad de arrendataria el día 10 de marzo de 2021, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-43703, con una duración de seis (6) meses prorrogables, fijando como canon de arrendamiento la suma de \$700.000 pagaderos los primeros cinco días de cada mes, y siendo de cargo de la parte arrendataria la cancelación de los servicios públicos domiciliarios.

**SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL** que existió entre ORFA NERY VALENCIA GIRALDO identificada con cédula de ciudadanía No. 24.867.248, en calidad de arrendadora y LUZ ADRIANA PATIÑO GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 30.230.383, en calidad de arrendataria por incumplimiento de la parte arrendadora de las obligaciones contractuales a su cargo.



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL  
Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González  
Manizales – Caldas  
Telf. 8879650 ext. 11345-11347  
Cel.: 310 3992319  
Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

SIGC

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior y considerando que el inmueble fue desocupado por la parte demandada, se autoriza a la demandante para ingresar la bien y recuperar la tenencia del mismo.

**CUARTO: DECLARAR** terminado el presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO PROMOVIDO por **ORFA NERY VALENCIA GIRALDO** identificada con cédula de ciudadanía No. 24.867.248, en contra de **LUZ ADRIANA PATIÑO GONZALEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 30.230.383.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y en favor de la demandante. Oportunamente se liquidarán por secretaría. Para el efecto, se fija como agencias en derecho la suma de **QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS** (\$560.000).

**SEXTO: ORDENAR** el archivo de las presentes diligencias previas las anotaciones en el sistema Justicia Siglo XXI.

### NOTIFÍQUESE

**DIANA MARÍA LÓPEZ AGUIRRE**  
JUEZ

#### NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado Nro.135 del 17 de agosto de 2022  
Secretaría

Firmado Por:

**Diana María Lopez Aguirre**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 010**

**Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4acb3cbbedffc83c9f4bfee5566b35afbdb6a9d09ccd7a8d477ebdd06b7dbcca1**

Documento generado en 16/08/2022 02:29:22 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**