INFORME SECRETARIAL: A Despacho del señor Juez el expediente proceso informándole que la parte demandante presentó las constancias de notificación por aviso, las cuales, se verifica fueron entregadas por la empresa transportadora REDEX S.A.S. el 29 de julio de 2022; vencido el término de traslado de la demanda el 19 de agosto de 2022, no obra en el expediente acto alguno por parte de la demandada.

En la fecha, **23 DE FEBRERO DEL 2023**, remito la actuación al señor Juez para resolver lo pertinente.

Julián Andrés Molina Loaiza
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES -CALDAS-

Manizales, Caldas, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: **RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE ARRENDADO**
DEMANDANTE: **GILBERTO CASTAÑO GALLEGO**
DEMANDADOS: **LUIS FERNANDO PALACIO RAMÍREZ**
PAULA LILIANA BLANDÓN HENAO
RADICADO: **17001400301020220-00074-00**

Sentencia No. 005-2023

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO,** promovido por **GILBERTO CASTAÑO GALLEGO** (arrendador), en contra de **LUIS FERNANDO PALACIO RAMÍREZ** y **PAULA LILIANA BLANDÓN HENAO** en calidad de arrendatarios.

ANTECEDENTES

1. Entre GILBERTO CASTAÑO GALLEGO, LUIS FERNANDO PALACIO RAMÍREZ y PAULA LILIANA BLANDÓN HENAO se celebró el contrato de arrendamiento de arrendamiento de vivienda urbana el 19 de enero de 2021, donde se acordó que el inmueble ubicado en la dirección CALLE 37 #23-30 APTO 2, el cual, fuera entregado en calidad de arrendamiento por un plazo de 12 meses pactando un canon de arrendamiento por valor de $730.000.

2. La parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento al haber dejado de cancelar los cánones de arrendamiento causados desde el mes de junio de 2021, motivo por el cual, la parte arrendadora tiene derecho a dar por terminado el contrato de arrendamiento, comoquiera que en los términos del artículo 1546 del Código Civil, la parte cumplida del contrato podrá a su arbitrio solicitar la resolución o cumplimiento del contrato.

3. La demanda correspondió por reparto el 8 de febrero del 2022; y se inadmitió por auto del 18 de febrero de 2022, posteriormente, mediante auto interlocutorio 176 del 03 de marzo del mismo año, fue admitida y se le dio el trámite estipulado en el artículo 384 del Código General del Proceso, ordenándose correr traslado de ella con entrega de sus anexos por el término de DIEZ (10) DÍAS, 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.

4. Por auto del 10 de noviembre de 2022, se tuvo por válido el oficio citatorio para notificación personal, y se ordenó la notificación por aviso, por cuanto la empresa transportadora REDEX S.A.S. confirmó la entrega del referido documento el día 14 de julio de 2022 (fl. 19 pág 9).

5. El 7 de diciembre de 2022, la parte actora aporta las constancias y anexos de la notificación por aviso, la cual se evidencia, fue entregada por la empresa transportadora REDEX S.A.S. a la misma dirección del oficio citatorio, el cual valga decir, corresponde a la dirección del inmueble objeto del presente litigio, el día 29 de julio de 2022 (fl. 23 pág 4), motivo por el cual los términos para que la parte demandada ejerciera su derecho de contradicción, consignando previamente los cánones adeudados, corrió así:

FECHA ENTREGA AVISO: 29 de julio de 2022.
TÉRMINO RETIRO DEMANDA Y ANEXOS: 1, 2 y 3 de agosto de 2022.
EJECUTORIA NOTIFICACIÓN: 4 de agosto de 2022.
TÉRMINO PARA CONTESTAR: 5,8,9,10,11,12,16,17,18 y 19 de agosto de 2022.

6. Vencido el término de traslado de la demanda, la parte demandada se abstuvo de ejercer su derecho de contradicción; de igual modo, no existe manifestación por parte del demandante sobre la restitución voluntaria del inmueble, motivo por el cual, se encuentran reunidos los presupuestos del artículo 278 del Código General del Proceso para proferir sentencia dentro del presente asunto pues no existen pruebas pendientes por practicar.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir 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 los señores GILBERTO CASTAÑO GALLEGO, LUIS FERNANDO PALACIO RAMÍREZ y PAULA LILIANA BLANDÓN HENAO, se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el inmueble previamente enunciado, y que la causal invocada para la terminación y restitución del mismo fue la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, mismos que se adeudan desde el 20 de junio de 2021 hasta el 20 de enero de 2022, data en la cual feneció el término del contrato suscrito por las partes, a saber, 12 meses.

El artículo 384 del Código General del Proceso, en su parágrafo segundo, numeral cuarto, 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 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 períodos, o si fuere el

caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, 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.

El demandado 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 al haber guardado una posición silente, pese a haber sido debidamente notificada.

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.

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

FALLA

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA DEL 19 DE ENERO DE 2021 suscrito entre **GILBERTO CASTAÑO GALLEGO** identificado con cédula de ciudadanía No. **10.285.417** en calidad de arrendador y entre **LUIS FERNANDO PALACIO RAMÍREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **10.242.382** y de **PAULA LILIANA BLANDÓN HENAO** identificada con cédula de ciudadanía No. **25.101.865**, en calidad de arrendatarios, por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR que los señores **LUIS FERNANDO PALACIO RAMÍREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **10.242.382** y de **PAULA LILIANA BLANDÓN HENAO** identificada con cédula de ciudadanía No. **25.101.865** adeudan al señor **GILBERTO CASTAÑO GALLEGO** identificado con cédula de ciudadanía No. **10.285.417** los valores que se relacionan a continuación:

2.1. La suma de $730.000 a título del canon de arrendamiento del período comprendido entre el 20 de junio y 20 de julio de 2021.
2.2. La suma de $730.000 a título del canon de arrendamiento del período comprendido entre el 20 de julio y 20 de agosto de 2021.
2.3. La suma de $730.000 a título del canon de arrendamiento del período comprendido entre el 20 de agosto y 20 de septiembre de 2021.
2.4. La suma de $730.000 a título del canon de arrendamiento del período comprendido entre el 20 de septiembre y 20 de octubre de 2021.
2.5. La suma de $730.000 a título del canon de arrendamiento del período comprendido entre el 20 de octubre y 20 de noviembre de 2021.

2.6. La suma de $730.000 a título del canon de arrendamiento del período comprendido entre el 20 de noviembre y 20 de diciembre de 2021.
2.6. La suma de $730.000 a título del canon de arrendamiento del período comprendido entre el 20 de diciembre de 2021 y 20 de enero de 2022.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordenará la restitución definitiva del inmueble ubicado en la dirección **CALLE 37 #23-30 APTO 2** de la ciudad de Manizales; para lo cual, se le concede el término a la parte demandada de **CINCO (5) DÍAS** siguientes a la notificación de la presente sentencia.

PARÁGRAFO: Vencido dicho término, sin que se haya producido de forma voluntaria la entrega del bien; deberá la parte actora informar de ello al Juzgado, con el fin de procurar la misma a través de comisionado.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor de la demandante. Oportunamente se liquidarán por secretaría, las cuales, se liquidarán por la Secretaría del Despacho en su debida oportunidad procesal. En ella, se incluirán por concepto de **AGENCIAS EN DERECHO** la suma equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE** a cargo de los demandados y a favor de la parte actora.

NOTIFÍQUESE

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ ALZATE
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el Estado Nro. 029 el 24 de febrero de 2023
Secretaría

Firmado Por:
Andres Mauricio Martinez Alzate
Juez
Juzgado Municipal
Civil 10
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: **ea4f97522c85c0bacab58c605eed233405a7403221c006c7eb25c173fc11f4cd**
Documento generado en 23/02/2023 02:25:36 PM

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