INFORME SECRETARIAL: A Despacho del señor Juez el expediente proceso informándole que el Centro de Servicios Judiciales Civil Familia allegó las constancias de notificación personal del demandado; vencido el término de traslado de la demanda, no se evidencia actuación procesal desplegada por éste.

En la fecha, **21 DE JUNIO 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, veintiuno (21) de junio de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: **RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE ARRENDADO**
DEMANDANTE: **JOSÉ HECTOR CASTRO NIETO** C.C. 10.232.902
DEMANDADOS: **GLORIA PATRICIA OCAMPO** C.C. 30.295.546
JORGE IVÁN ZAPATA OCAMPO C.C. 1.053.776.651
GERARDO DE JESÚS PINEDA GARCÍA C.C. 3.460.738
RADICADO: **17001400301020 23-00001-00**

Sentencia No. 022-2023

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por JOSÉ HECTOR CASTRO NIETO (arrendador), en contra de GLORIA PATRICIA OCAMPO, JORGE IVÁN ZAPATA OCAMPO y GERARDO DE JESÚS PINEDA GARCÍA en calidad de arrendatarios.

ANTECEDENTES

1. Entre JOSÉ HECTOR CASTRO NIETO, GLORIA PATRICIA OCAMPO, JORGE IVÁN ZAPATA OCAMPO y GERARDO DE JESÚS PINEDA GARCÍA se celebró el contrato de arrendamiento de vivienda urbana el 21 DE JUNIO DE 2019, donde se acordó que el inmueble ubicado en la dirección CARRERA 23 #73-39 APTO H3 Y PARQUEADERO NO. 3 EDIFICIO PLAZUELA DE MILÁN fuera entregado en calidad de arrendamiento por un plazo de seis meses (prorrogables por igual periodo) pactando un canon de arrendamiento por valor de $1.100.000, monto que se incrementaría a partir de la segunda prórroga un 4,5% sobre el canon inicialmente pactado, del 30 de junio de 2019 al 30 de diciembre de igual anualidad.

2. El contrato de arrendamiento suscrito entre las partes se prorrogó así:

- Primera Prórroga: Del 31 de diciembre de 2019 al 30 de junio de 2020.
- Segunda Prórroga: Del 1 de julio de 2020 al 30 de diciembre de 2020.
- Tercera Prórroga: Del 31 de diciembre de 2020 al 30 de junio de 2021.
- Cuarta Prórroga: Del 1 de julio de 2021 al 30 de diciembre de 2021.
- Quinta Prórroga: Del 31 de diciembre de 2021 al 30 junio de 2022.
- Sexta Prórroga: Del 1 de julio de 2022 al 30 de diciembre de 2022.

3. El valor de los cánones de arrendamiento, de conformidad con el porcentaje pactado, se reajustó en cada período al 4,5% sobre el canon vigente, el cual, para la última prórroga representaba la suma de $1.280.000.

4. La parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento al haber dejado de cancelar los cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo de 2022 al 30 de junio de 2023, 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.

5. La demanda correspondió por reparto el 11 de enero del 2023; y, posteriormente, mediante auto interlocutorio 183 del 23 de febrero 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.

6. El 6 DE MARZO DE 2023, comparecieron al Centro de Servicios Judiciales Civil Familia a notificarse personalmente de la demanda los codemandados GLORIA PATRICIA OCAMPO y GERARDO DE JESÚS PINEDA GARCÍA, por lo que el término de traslado de la demanda corrió así:

> **FECHA COMPARECENCIA A NOTIFICARSE:** 30 de marzo de 2023.
> **TÉRMINO PARA CONTESTAR:** 31 de marzo de 2023, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19 y 20 de abril de 2023.

7. El 21 DE MARZO DE 2023, la codemandada GLORIA PATRICIA OCAMPO presentó un escrito pronunciándose sobre la demanda, al cual no se le imprimió trámite alguno, por cuanto el fin ulterior del mismo, era solicitar un acuerdo de pago, más no efectuar un pronunciamiento expreso sobre los hechos de la demanda.

8. Vencido el término de traslado de la demanda, la parte demandada se abstuvo de realizar el pago de los cánones adeudados para 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.

PRUEBAS OBRANTES EN EL EXPEDIENTE

1. Escritura pública No. 1387 del 14 de abril de 2014 de la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales, respecto de los bienes con matrícula inmobiliaria 100-105763 y 100-105693, donde se acredita la existencia de derechos sobre el inmueble a favor de JOSÉ HECTOR CASTRO NIETO en calidad de comprador.

2. Contrato de arrendamiento del 21 de junio de 2019.

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 JOSÉ HECTOR CASTRO NIETO, GLORIA PATRICIA OCAMPO, JORGE IVÁN ZAPATA OCAMPO y GERARDO DE JESÚS PINEDA GARCÍA, 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 mes de abril de 2013 hasta el mes de enero de 2023, conforme lo plantea el libelista en su escrito.

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 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.

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 pronunciándose expresamente sobre los hechos de la demanda.

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 DE COLOMBIA 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 **JOSÉ HECTOR CASTRO NIETO** con cédula de ciudadanía No. **10.232.902** en calidad de arrendador y entre **GLORIA PATRICIA OCAMPO** con cédula de ciudadanía No. **30.295.546**, **JORGE IVÁN ZAPATA OCAMPO** con cédula de ciudadanía No. **1.053.776.651** y **GERARDO DE JESÚS PINEDA GARCÍA** con cédula de ciudadanía No. **3.460.738,** en calidad de arrendatarios, por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR que **GLORIA PATRICIA OCAMPO** con cédula de ciudadanía No. **30.295.546**, **JORGE IVÁN ZAPATA OCAMPO** con cédula de ciudadanía No. **1.053.776.651 y GERARDO DE JESÚS PINEDA GARCÍA** con cédula de ciudadanía No. **3.460.738,** adeudan al señor **JOSÉ HECTOR CASTRO NIETO** con cédula de ciudadanía No. **10.232.902** los valores que se relacionan a continuación:

1- Por la suma de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($180.000)** por concepto del **saldo del canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de marzo de 2022 al 30 de marzo de 2022.

2- Por la suma de **SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($780.000)** por concepto del **saldo del canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de abril de 2022 al 30 de abril de 2022.

3- Por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.280.000)** por concepto del **canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de mayo de 2022 al 30 de mayo de 2022.

4- Por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.280.000)** por concepto del **canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de junio de 2022 al 30 de junio de 2022.

5- Por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.280.000)** por concepto del **canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de julio de 2022 al 30 de julio de 2022.

6- Por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.280.000)** por concepto del **canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de agosto de 2022 al 30 de agosto de 2022.

7- Por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.280.000)** por concepto del **canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de septiembre de 2022 al 30 de septiembre de 2022.

8- Por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.280.000)** por concepto del **canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de octubre de 2022 al 30 de octubre de 2022.

9- Por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.280.000)** por concepto del **canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de noviembre de 2022 al 30 de noviembre de 2022.

10- Por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.280.000)** por concepto del **canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de diciembre de 2022 al 30 de diciembre de 2022.

11- Por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.280.000)** por concepto del **canon de arrendamiento** del período comprendido del 1 de enero de 2023 al 30 de enero de 2023.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordenará la restitución definitiva del inmueble ubicado en la dirección **CARRERA 23 #73-39 APTO H3 Y PARQUEADERO NO. 3 EDIFICIO PLAZUELA DE MILÁN** de la ciudad de Manizales; para lo cual, se concede el término de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES** siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

PARÁGRAFO: Si la entrega no se efectúa de forma voluntaria, se procederá a comisionar a la Alcaldía de Manizales para que efectúe el desalojo respectivo; ello, previa solicitud de la parte demandante.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor de la demandante. Oportunamente se liquidarán por secretaría. Se **FIJAN** como agencias en derecho la suma de **UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (SMLMV)** para la fecha de notificación de esta providencia; ello, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura; las cuales, estarán a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ ALZATE
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el Estado Nro. 102 el 22 de junio 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: **32b215e18eb8b5fef6bbe6e27c06ac1c65e49cf56f8d1da7ec7640ed352966db**
Documento generado en 21/06/2023 11:11:44 AM

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