

 Libertad y Orden	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 Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel: 3103992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
--	---	-------------

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez el presente proceso, informando que el demandado **OMAR MONTOYA ARISTIZABAL**, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, a la fecha el demandado no se ha pronunciado. **Manizales, 2 de septiembre de 2020. Sírvase Proveer.**

FRANCISCO CARRASCO VELÁSQUEZ.
Secretario.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas , dos (2) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Sentencia No. 007
Proceso No. 2020-00017-00

I OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por **JUAN PABLO GONZÁLEZ OSPINA**, en calidad de arrendador en contra de **OMAR MONTOYA ARISTIZABAL** en calidad de arrendatario.

II ANTECEDENTES

1. El señor **JUAN PABLO GONZÁLEZ OSPINA** actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda para que se adelantara un proceso Verbal de Restitución de Inmueble en contra de **OMAR MONTOYA ARISTIZABAL**, en ella solicitó se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito con la parte demandada, por haber incurrido en subarriendo parcial del inmueble arrendado, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida y otras dos causales más del artículo 22 de la Ley 820 de 2003; la del numeral 1 (falta de pago en el canon) y la 4 (La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos.

Huelga indicar que en el auto de fecha 30 de Enero de 2020 no se accedió a admitir la demanda con base en el numeral 1 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, por lo que solamente se tendrá en cuenta como causal de terminación de restitución la causal del numeral 3 - el **subarriendo total o parcial**- y la 4. **(La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos.**

2. Celebraron un contrato escrito con un término de duración de un año, a partir del 15 de Agosto de 2019 , prorrogable por el mismo término, con un canon de arrendamiento por valor de \$450.000, la parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento toda vez que, según el demandante, el arrendatario subarrendó el inmueble dado en arrendamiento (mantiene aviso permanente de subarriendo de habitaciones, fijado en una de las ventanas de los bajos arrendados) y ha maltratado en forma verbal a otro arrendatario.

3. La demanda correspondió por reparto el 20 de Enero de 2020, mediante auto del 30 de enero del mismo año, fue admitida y se le dio el trámite estipulado para los procesos

 Libertad y Orden	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 Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel: 3103992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
--	---	-------------

verbales sumarios Art. 391 del C. G. del Proceso-, 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.

4. El demandado **OMAR MONTOYA ARISTIZABAL** fue notificado personalmente del auto que admitió la demanda, no existe constancia de haber pagado los cánones de arrendamiento que se generaron desde la admisión de la demanda y tampoco dio contestación a la demanda.

III. CONSIDERACIONES

1. 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.

2. No hay duda que entre **JUAN PABLO GONZÁLEZ OSPINA**, como arrendador y **OMAR MONTOYA ARISTIZABAL** como arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento escrito, sobre un bien inmueble situado en esta ciudad, ya debidamente identificado y con los cánones mensuales establecidos.

Debe mencionarse que el artículo 384 del C. G. del Proceso, en su parágrafo 2o., numeral 4o., 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."

Aclarando que es una situación de derecho que no es aplicable al caso en concreto, toda vez que, como se dijo en precedencia, la causal por la cual fue admitida la demanda no se fundamentó en la ausencia de pago de cánones de arrendamiento, por cuanto a la fecha de presentación de la misma, aun el demandado no se encontraba en mora de pagar canon alguno, por lo que incluso tal circunstancia podría ventilarse nuevamente en un proceso similar a este, en caso de no serle benévolo a las pretensiones radicadas por el actor y así poder lograr la restitución del bien inmueble tan anhelada.

En consecuencia, el presente estudio judicial solo puede circunscribirse a las causales 3 y 4 de la ley 820 de 2003, numeral 3 - el **subarriendo total o parcial**- y la 4. **La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos**.

Pues bien, frente a la primera de las causales – **subarriendo total o parcial**- , el demandante solamente aportó constancia fotográfica en el cual se aprecia un aviso rojo de *se arrienda habitaciones*, el cual se encuentra fijado en la parte interna del vidrio de la morada, sin

 Libertad y Orden	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 Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel: 3103992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
--	---	-------------

que haya alguno otro soporte probatorio (testimonios de la persona a ocupar la habitación subarrendada, así como la prueba del contrato del subarriendo de la habitación, recibos de pago por ese concepto, etc) que permita ahondar más en la constatación efectiva de la violación a la ley de arrendamientos en ese aspecto, forzando a que tal hecho sea juzgado bajo las reglas de la sana crítica del operador judicial, teniendo como base el cartel que en rojo que se encuentra en una de las ventanas de la propiedad ocupada para declarar probada la causal, sumado a las presunciones que deben derivarse del silencio del demandado frente a la demanda, pese a haber sido vinculado en debida forma a la misma.

Para probar la procedencia de terminación de la causal 4 de la legislación aplicable, esto es la **incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos**, se aportaron una serie de videos y fotos que en todo caso dan cuenta de que el demandado Montoya Aristizábal ha incurrido en varias oportunidades en encuentros verbales soeces con niveles altos de voz y gesticulación impulsiva, por lo que incluso ha tenido que acudir la Policía Nacional en defensa de la tranquilidad pública y de su propia integridad, pues al parecer, la ingesta de licor es persistente en dicho espacio inmobiliario, adicional a que su forma de actuar puede considerarse agresiva y explosiva, prueba de ello es la querella que en su contra cursa en la Fiscalía General de la Nación por haber arrancado un valla informativa de proceso de pertenencia, sin que la misma le ocasionara algún estorbo o perjuicio como para proceder a su retiro incensario, denuncia en la que incluso se manifiesta que por parte del demandado se *han escuchado amenazas de muerte, terrorismo psicológico, maltratamientos de obra y de palabra a otros dos inquilinos del citado inmueble*.

Así las cosas y frente a este cúmulo probatorio de la causal deprecada, esta juzgadora puede percatarse que la misma si se encuentra acreditada con los elementos aportados al dossier, pues salta a la vista lo mal que se la pasan los moradores del bien que ocupa el demandado, sus vecinos y en general toda aquella persona que por allí pasa al tener que escuchar escándalos y palabras de grueso calibre, por lo que es evidente el carácter de difícil tratamiento del demandado, sin que so pretexto de tener que respetarse un contrato de arrendamiento, deba soportar la comunidad entera una situación tan perjudicial como la que origina el demandado en la propiedad que le fuera arrendada, por lo que precisamente el legislador al considerar tales acontecimientos pensó en una salida para retirar del bien aquel morador que representa una afrenta contra el buen vivir y la sana convivencia que debe mediar en la sociedad.

Por último y en ausencia de contestación de la demanda a pesar de haber estado notificado de la misma, se dará aplicación al artículo 97 del C.G.P, cuando indica que:

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.

Lo que ocasiona procesalmente que los hechos, afirmaciones y negaciones elevadas con la demanda, sean presumiblemente ciertos, por lo que en asocio con el aditivo probatorio adosado a la presente demanda, se encontró procedente dar por terminado el contrato de arrendamiento que entre el señor **JUAN PABLO GONZÁLEZ OSPINA**, en calidad de arrendador y el señor **OMAR MONTOYA ARISTIZABAL** en calidad de arrendatario **existió**.

Adicionalmente, se condenará al demandado **OMAR MONTOYA ARISTIZABAL** en las costas del proceso, en favor de la parte actora.

 Libertad y Orden	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 Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel: 3103992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
--	---	-------------

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,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO escrito que existió entre **JUAN PABLO GONZÁLEZ OSPINA de C.C 10.272.464 en calidad de arrendador y OMAR MONTOYA ARISTIZABAL 10.232.813** como arrendatario.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena al demandado, **OMAR MONTOYA ARISTIZABAL con 10.232.813** que proceda a la restitución del inmueble ocupado en calidad de arrendatario, descrito por su ubicación, dirección y linderos especiales en la demanda, dentro de los ocho días siguientes a la presente providencia.

PARÁGRAFO: Si no se hubiere efectuado la entrega del bien inmueble, en el término señalado, se comisionará a la Alcaldía Municipal de Manizales para llevar a cabo la práctica de la diligencia de entrega y con tal fin se le enviará despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERA: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor de la demandante, Oportunamente se liquidarán por secretaría. Para el efecto, se fijan agencias en derecho en la suma de \$200.000.

CUARTO: ARCHIVAR las presentes diligencias, previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE


DIANA MARÍA LOPEZ AGUIRRE.
Jueza

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL MANIZALES -CALDAS-
<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u>
El auto anterior se notifica en el Estado No. 89 del 3 de septiembre del 2020.
FRANCISCO CARRASCO VELÁSQUEZ SECRETARIO