

Constancia secretarial: Manizales, siete (07) de septiembre. A Despacho de la Señora Juez, informando que el 04 de los corrientes, el apoderado actor aportó el certificado de tradición actualizado del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria nro. 100-206767, evidenciándose que dicho bien no se encuentra afectado por algún proceso de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de la Nación.

En virtud de ello, se debe seguir adelante con el trámite procesal a que haya lugar.

Sírvase proveer,

GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, siete (07) de septiembre de 2023

RADICACIÓN:	17001-40-03-011-2023-00147-00
CLASE:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – VIVIENDA URBANA
DEMANDANTE:	ELIZABETH RAMOS MORALES
DEMANDADO:	DIDIER FERNANDO VILLA GALLEGO
DECISIÓN:	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA NRO. 161

De acuerdo a la constancia secretarial que precede, corresponde proferir sentencia en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

Elizabeth Ramos Morales a instauró por intermedio de apoderado judicial demanda de Restitución de Inmueble Arrendado de Vivienda Urbana contra Didier Fernando Villa Gallego, la cual correspondió por reparto el 06 de marzo de 2023.

Como fundamentos fácticos se expuso que el demandado suscribió contrato verbal de arrendamiento de vivienda urbana el 30 de junio de 2020 por el término de doce (12) meses respecto del apartamento 1222 del bloque 12 ubicado en la carrera 1 nro. 48D – 54 del conjunto San Sebastián etapa 2 de la ciudad de Manizales y que se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$150.000 mensuales.

Se expuso que el demandado adeudaba los cánones de arrendamiento correspondientes a los periodos correspondientes a:

- AÑO 2020
 1. Septiembre
 2. Octubre
 3. Noviembre
 4. Diciembre

- AÑO 2021
 1. Enero
 2. Febrero
 3. Marzo
 4. Abril
 5. Mayo
 6. Junio
 7. Julio
 8. Agosto
 9. Septiembre
 10. Octubre
 11. Noviembre
 12. Diciembre

- AÑO 2022
 1. Enero
 2. Febrero
 3. Marzo
 4. Abril
 5. Mayo
 6. Junio
 7. Julio
 8. Agosto
 9. Septiembre
 10. Octubre

11. Noviembre

12. Diciembre

- AÑO 2023

1. Enero

2. Febrero

3. Marzo

Que el arrendatario absolvió interrogatorio de parte donde reconoció dicha calidad y que se encontraba en Moira de cancelar los cánones de arrendamiento relacionado.

II. PRETENSIONES:

Pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución y entrega del inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados en la forma y plazo contractualmente acordados.

III. MEDIOS DE PRUEBA:

A la demanda se anexó:

- Copia Escritura Pública nro. 5266 del 08 de julio de 2015 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales.
- Link audiencia llevada a cabo en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales
- Folio de Matrícula Inmobiliaria nro. 100-206767.

IV. TRÁMITE DE LA DEMANDA:

Mediante auto fechado del 08 de marzo del año en curso se admitió la demanda, se ordenó la notificación a la parte demandada, se dispuso correr en traslado por el término de diez (10) días, se ordenó oficiar a la SAE para que aportara información y se hicieron las advertencias a que se refiere el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP.

En providencia del 05 de agosto de 2023, se decretó como prueba de oficio que la parte demandante aportara al plenario el certificado de tradición actualizado del bien inmueble

objeto de restitución para verificar si se encontraba afectado por un proceso de extinción de dominio por la Fiscalía General de la Nación.

El 04 de septiembre la parte demandante dio cumplimiento al requerimiento y aportó el certificado de tradición actualizado del inmueble donde no tenía ninguna afectación por cuenta de un proceso de extinción de dominio.

V. NOTIFICACIÓN:

El señor Didier Fernando Villa Gallego fue notificado de manera electrónica el 04 agosto de 2023 en los términos del artículo 8° de la ley 2213 de 2023.

VI. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Vencido el término concedido, la parte demandada no contestó la demanda, no propuso excepciones y no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

VII. CONSIDERACIONES:

Estando reunidos a cabalidad los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda en forma, competencia y capacidad procesal, puede dictarse sentencia que corresponda, pues no se observa causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado.

El Proceso de restitución de inmueble arrendado tiene como finalidad la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, independientemente de que en cabeza del arrendador confluya también la calidad de propietario.

En este punto es oportuno mencionar que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1° del artículo 484 del C.G.P., la parte demandante aportó la confesión del señor Villa Gallego hecha en interrogatorio de parte que absolvió ante el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales donde reconoció de manera expresa haber celebrado un contrato de arrendamiento de manera verbal con Elizabeth Ramos Morales, en calidad de arrendatario y arrendadora, respectivamente.

Allí también manifestó que, entre los contratantes no se había pactado ningún tipo de plazo y que el canon de arrendamiento mensual acordado no fue por valor de \$150.000 sino de \$300.000 y que solamente había pagado tres (03) cánones de arrendamiento en razón a que el apartamento 1222 del bloque 12 ubicado en la carrera 1 nro. 48D – 54 del conjunto San Sebastián etapa 2 de la ciudad de Manizales era objeto de una investigación de extinción de dominio por la Fiscalía General de la Nación.

Refirió, además que, no adeudaba ningún canon de arrendamiento porque el inmueble estaba a disposición de la Fiscalía General de la Nación. El apoderado de la parte interesada de acuerdo a esa manifestación lo requirió para que informara a quien le pagaba los arrendamientos y Didier Fernando Villa Gallego solamente expresó que el inmueble estaba por cuenta de la Fiscalía.

Ahora bien, la confesión del demandado dio cuenta de la existencia de un contrato de arrendamiento verbal celebrado con la demandante, donde él mismo reconoció que la demandante era la arrendadora y el fungía como arrendatario del apartamento 1222 del bloque 12 ubicado en la carrera 1 nro. 48D – 54 del conjunto San Sebastián etapa 2 de la ciudad de Manizales y que el canon de arrendamiento era por valor de \$300.000 mensuales.

El único punto que no reconoció fue el término de duración del contrato ya que entre las partes no se había pactado plazo alguno.

Cabe anotar que, una de las características del contrato de arrendamiento es la consensualidad, es decir, que el solo acuerdo entre las partes sobre la cosa y el precio es suficiente para perfeccionar dicho contrato, aunque se trate de un bien inmueble. Esto indica que no se requieren formalidades especiales en razón a que sus efectos son siempre puramente personales.

El literal f del artículo 3° de la Ley 820 de 2003, preceptúa que las partes deben ponerse de acuerdo en el término de duración del contrato de arrendamiento, lo que riñe con lo probado en el presente asunto ya que el demandado no reconoció plazo alguno del contrato; sin embargo, el artículo 5° de la citada ley a causa de la supletoriedad de las leyes refiere que si las partes no estipulan expresamente término de duración del contrato se entenderá que el término de éste es por el término de un (01) año.

En consecuencia, el término del contrato verbal de arrendamiento suscrito entre demandante y demandado fue por término un término de un (01) año.

Además, y como quiera que Didier Fernando Villa Gallego fue debidamente notificado de la existencia de este proceso, adelantado en su contra y se le concedió el término que dispone la Ley a fin de que ejerciera su derecho de defensa y contradicción, dejando transcurrir dicho término en completo y absoluto silencio sin que hiciera pronunciamiento alguno, ni respecto de la demanda, anexos o las misma declaraciones aportadas para probar la existencia del contrato, configurándose de esas forma un allanamiento tácito por su parte, respecto de los hechos relatados y las pretensiones invocadas por la parte activa.

Así pues, esta funcionaria considera que el interrogatorio de parte extraprocesal rendido por el demandado y aportado al presente proceso, tiene plena validez para hacerse valer dentro de esta acción, constituyéndose así, la existencia del contrato de arrendamiento.

Dicho lo anterior, para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, la ley sustancial ha consagrado diferentes causales entre las que se encuentra la aquí aducida por la parte demandante, mora en el pago de los cánones.

Esta causal se encuentra probada dentro del proceso, teniendo en cuenta que la parte demandada no demostró el pago de los cánones que se dice se adeudan o en su defecto, no allegó la prueba del pago de los últimos tres (3) períodos, debiendo hacerlo, conforme a lo establecido en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP.

Obra en el expediente prueba de la existencia del contrato verbal de arrendamiento en el que Elizabeth Ramos Morales funge como arrendadora y Didier Fernando Villa Gallego como arrendatario, documento que da cuenta de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, vale decir: partes, objeto, canon, plazo y fecha de celebración del negocio jurídico.

Demostrado el sustento fáctico plasmado en la demanda se accederá a las súplicas de la misma, para lo cual se dictará de plano la sentencia correspondiente de conformidad con el contenido del pluricitado artículo 384 del CGP, concretamente el inciso 3º del numeral

4°, pues como ha quedado expuesto la parte demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, vale la pena anotar que cuando el demandado no demuestra, debiendo hacerlo, el pago de los cánones que se dice se adeudan, se impone necesariamente el proferimiento de la sentencia.

En consecuencia, de lo anterior se declarará la terminación del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre las partes el treinta (30) de junio de 2020 por mora en el pago de la renta.

Se dispondrá la restitución del bien inmueble arrendado, apartamento 1222 del bloque 12 ubicado en la carrera 1 nro. 48D – 54 del conjunto San Sebastián etapa 2 de la ciudad de Manizales cuyos linderos obran en la Escritura Pública nro. 5266 del 08 de julio de 2015 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, para lo cual, se ordenará a Didier Fernando Villa Gallego hacer entrega del inmueble a Elizabeth Ramos Morales dentro del término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión y en caso de no hacerlo, se hará el lanzamiento respectivo.

Para que tenga lugar la diligencia de lanzamiento, si a ello hay lugar, se comisionará al Alcalde de Manizales de conformidad con el contenido de los incisos segundo y tercero del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para delegar, señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario.

Se condenará en costas a Didier Fernando Villa Gallego y a favor de la parte demandante para lo cual y en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 366 del CGP se señalarán como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, conforme el contenido del acuerdo n.º PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por disponerlo así el numeral 9º del artículo 384 del CGP.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

VIII. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento verbal celebrado entre Elizabeth Ramos Morales (arrendadora) y Didier Fernando Villa Gallego (arrendatario) de fecha treinta (30) de junio de 2020 por mora en el pago de la renta, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del bien inmueble arrendado, apartamento 1222 del bloque 12 ubicado en la carrera 1 nro. 48D – 54 del conjunto San Sebastián etapa 2 de la ciudad de Manizales cuyos linderos obran en la Escritura Pública nro. 5266 del 08 de julio de 2015 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales y para lo cual se ORDENA a Didier Fernando Villa Gallego hacer entrega del inmueble a Elizabeth Ramos Morales dentro del término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión y en caso de no hacerlo, se hará el lanzamiento respectivo.

TERCERO: Para que tenga lugar la diligencia de Lanzamiento, si a ello hay lugar, se COMISIONA al Alcalde de Manizales de conformidad con el contenido de los incisos segundo y tercero del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para delegar, señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario.

CUARTO: CONDENAR en costas a Didier Fernando Villa Gallego y en favor de Elizabeth Ramos Morales, las que serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en su oportunidad correspondiente y para lo cual se señalan como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

QUINTO: La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por disponerlo así el numeral 9° del artículo 384 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Ana Maria Osorio Toro

Firmado Por:

La providencia se fija en Estado nro. 154 del 08/09/2023 J.S.L.G.

Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 011
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: **a95bcdfc21d44a514eaf7e31a8f737c90c03f66315e41bda3effb4afb68261b7**

Documento generado en 07/09/2023 03:41:18 PM

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