REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
DE ANSERMA - CALDAS

Radicación: **170424089001 2022 00109 00**
Proceso: **Restitución de inmueble arrendado**
Demandante: **Gilbsant y Cia S en C.A.**
Demandado: **Diego de Jesús Morales Henao**
Sentencia: **No. 002**

TRES (3) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

Procede el Juzgado a dictar sentencia de única instancia, dentro del proceso **Verbal sumario de Restitución de Bien Inmueble Arrendado**, incoado por **Gilbsant y Cia S. en CA**

ANTECEDENTES

La parte demandante presentó demanda el día 5 de agosto de 2022, la cual fue asignada por reparto a este despacho y una vez calificada la misma fue inadmitida mediante auto 1 de septiembre de 2022, otorgándose el termino de cinco (5) días para subsanar.

Una vez subsanada dentro del término legal, la misma fue admitida el 9° de septiembre de 2022, GILBSANT Y CIA S en C.A. solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado verbalmente con el señor Diego de Jesus Morales Henao, en calidad de arrendatario, el día 2 de mayo de 2017, sobre un bien inmueble urbano localizado en Anserma- Caldas en la calle 9 nro. 3 -42, con matrícula inmobiliaria 103-4261; apartamento 204, cuyos linderos a restituir son: por el norte con propiedad de Diego Valencia Santa con una

longitud de 5.67 mts, por el sur con el apartamento No 205, una longitud de 5,67 mts, por el oriente con propiedad de Fanny Giraldo López con una longitud de 3,03 mts, por el occidente el corredor de acceso de la zona común de la copropiedad en 3,03 mts con un área de 17,18 mts cuadrados"; lo anterior por el incumplimiento en ha incurrido el arrendatario en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas a partir de enero del año 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

Se solicitó ordenar al demandado a restituir a la sociedad GILBSANT Y CIA S en C. A.; el bien inmueble denotado; de igual manera la parte demandante eleva otras tres solicitudes, dentro de las cuales, para lo relevante en este caso, se resalta que no sea escuchado el demandado en la presente litis, hasta tanto haya demostrado el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la parte demandante sociedad GILBSANT Y CIA S en C. A, comisionando a la autoridad competente y se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se generen en el presente caso.

Como sustento de dichas pretensiones, indicó que el demandante celebró el 2 de Mayo de 2017, contrato de arrendamiento de manera verbal, en el señor DIEGO DE JESÚS MORALES HENAO, identificado con cédula de ciudadanía No 19.250.974, en calidad de arrendatario y la sociedad GILBSANT Y CIA S en C. A, con NIT 900.404.127-6, representada por el Señor GILBERTO SANTA GRAJALES, identificado con CC No 1.228.655 de Anserma, Caldas, en calidad de arrendador, de un bien inmueble identificado como apartamento No 204, ubicado en la calle 9 No 3-42, Anserma, Caldas; se comprometieron de forma verbal en contrato de arrendamiento de vivienda urbana, cuyo término se estableció como extremo contractual un (1) año, prorrogable; acotando que en virtud del mismo el arrendatario se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma de $200.000.oo, lo cual debía cumplirse durante los primeros 5 días de cada mes.

Sostuvo en su escrito subsanatorio que el demandado a la fecha adeuda los cánones de arrendamiento comprendidos desde el mes de enero del año 2020 al mes de abril hogaño; por valor de SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS

MIL ($.6.316.000) e intereses de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS ($451.900.oo).

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto interlocutorio del 9 de septiembre de 2022, ordenándose correr traslado de ella al demandado quien podría ser notificado de manera física conforme al Art 291- 292 y s.s del CGP ó a través de correo electrónico, mediante el envío de la providencia como mensaje de datos conforme lo dispone el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

Debido a lo anterior y mediante memorial presentado por la parte demandante solicitó el emplazamiento del demandado, por cuanto no fue posible la entrega de comunicación de notificación.

Mediante auto de fecha 10 de octubre de 2022, no se accedió a dicho pedimento y como consecuencia de ello se ordenó que por secretaría del despacho se hiciera a notificación del demandando en debida forma de conforme lo establecido en el artículo 8º de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022.

Dicha notificación se surtió el 2 de noviembre de 2022, a los correos electrónicos diegomoraleshenao@gmail.com y diegomoraleshenao@hotmail.co, con la constancia de entrega al destinatario, la cual se entendió surtida el 4 de noviembre de 2022; así mismo se puso en conocimiento de las partes mediante auto del 15 de noviembre de 2022.

En Constancia secretarial de fecha 29 de noviembre de 2022, se indica que dentro del presente se notificó al demandado el día 4 de noviembre de 2022 como lo consagra el inciso 3º del artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, a los correos autorizados, sin que dentro del término de traslado para contestar el demandado guardó silencio y no demostró el pago de los cánones y otros conceptos adeudados.

Así las cosas, se procederá como lo dispone el numeral 3º del artículo 384, que sobre el particular dispone: "3. *Ausencia de oposición del demandado. Si el*

demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

Por lo que en el caso que nos ocupa no se presentó oposición del demandado dentro del término estipulado para tal efecto, no acreditó el pago de los valores cuya cancelación se echa de menos según la demanda, de ahí sea dable proceder a dictar sentencia, además, acorde con los lineamientos del artículo 384, que reza, para lo que importa en este caso, lo siguiente:

"*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.*"

Una vez efectuado el control de legalidad, no se avizoran vicios que obliguen a infirmar lo actuado hasta el momento.

En tal virtud, se procede a decidir la cuestión planteada, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Legitimidad en la causa.

En primer lugar es importante advertir que una vez revisado el expediente, el Despacho encuentra reunidos los presupuestos procesales para emitir decisión de fondo, como la capacidad para ser parte y la legitimidad en la causa tanto por activa, como por pasiva, pues en tratándose del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, ésta fluye de la relación contractual que ata a demandante y demandado, quienes, para este caso concreto, son mayores de edad.

La relación contractual en este específico litigio, dimana del contrato verbal de arrendamiento que celebraron **GILBSANT Y CIA S en C.A,** sociedad

representada por GILBERTO SANTA GRAJALES, arrendador y **DIEGO DE JESUS MORALES HENAO,** en calidad de arrendatario**,** celebrado el 2 de mayo de 2017 de manera verbal, sobre el inmueble con las especificaciones anotadas con antelación.

Se acreditó por la parte Demandante que el contrato existió pues allegó prueba testimonial de los señores Claudia Milena Duque y Mónica Obilia Salazar Marín, quienes bajo la gravedad de juramento indicaron que es cierto y les consta que el 2 de mayo de 2017 el demandado y la parte demandante celebraron de manera verbal un contrato de arrendamiento, que se estableció el término de un año prorrogable, que el demandado se obligó a cancelar al arrendador un canon de arrendamiento de doscientos mil pesos mensuales ($200.000), que les consta que el arrendatario a la fecha adeuda los cánones de arrendamiento comprendidos desde el mes de enero de 2020 al mes de enero hogaño, indicaron en sus declaraciones que les consta que en repetidas ocasiones el arrendador por intermedio del abogado de la compañía ha venido elevando peticiones telefónicas al arrendatario, mediante las cuales se le ha solicitado la restitución del inmueble sin que a la fecha se haya restituido, así mismo que les consta que el demandado se ha rehusado a pagar el canon de arrendamiento y atender requerimiento de restituir el inmueble arrendado por circunstancias atribuibles al arrendatario.

Declaraciones que no fueron refutadas por el demandado dado que el mismo guardo silencio al requerimiento del despacho.

Cabe resaltar, que el art. 1546 ejusdem, dispuso que en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, opera la condición resolutoria y, en tal caso, por ministerio de la Ley se faculta al otro contratante para pedir a su arbitrio, el cumplimiento del contrato como lo pretende la parte actora, quien con el escrito de demanda aspira obtener la restitución del inmueble, invocando como causal para impetrar la entrega del inmueble, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Competencia.

De otra parte, este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, su cuantía y el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución.

Finalmente, la demandada fue notificada personalmente el 4 de noviembre de 2022 de los corrientes sobre la admisión de la presente demanda, de ahí que se pueda predicar que su derecho de defensa, en las distintas modalidades en que se proyecta, se encuentra incólume

Caso concreto.

Como primera medida, es menester precisar que las declaraciones juradas aportadas por la parte demandante que demuestran la existencia del contrato de arrendamiento que obra en el expediente digital, no fue refutado de falso en tiempo por la parte demandada, menos cuando se tuvo por no contestada la demanda y sin que dicha determinación hubiese sido recurrida, ni siquiera dentro del término previsto para tal efecto pues no puede perderse de vista que el demandado guardó silencio respecto de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes desde el año 2020 y los que se continuaran produciendo hasta el momento dentro del presente asunto, luego el Despacho se encuentra facultado para emitir la sentencia que en derecho corresponde.

Concentrándonos en el asunto, se recuerda que en nuestra legislación se distinguen tres clases de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles: el de vivienda urbana, el de oficinas y el de local comercial. El primero está regulado por la ley 820 de 2003; el segundo, por los decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983; y el tercero es objeto de previsiones específicas que se encuentran entre los artículos 518 y 524 del Código de Comercio. Aparte de esos catálogos normativos, que son especiales, existe otro que consagra reglas de carácter general, que son aplicables a cada una de las especies de locación en todo aquello que las normas particulares no regulen, siendo éstas las contempladas en el Código Civil.

Así, entonces, las normas que se aplican en litigios donde el objeto o causa sea un contrato de arrendamiento, son en primer lugar las especiales y en segundo término, las reglas generales que sobre el contrato de arrendamiento ofrece del Código Civil, en todo aquello que las primeras no hayan reglamentado o no se contrapongan.

En este punto, es menester recordar que el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado es un proceso declarativo o de conocimiento por esencia. Los procesos declarativos buscan que el Juez una vez haya analizado el material probatorio, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado según el caso.

La finalidad de este trámite apunta principalmente a decretar la terminación de la relación sustancial de la cual proviene el contrato de arrendamiento verbal y, consecuentemente, que el demandado restituya el inmueble que le fue dado en arrendamiento.

Bajo ese prisma, corresponde al Juzgado decidir la cuestión planteada, en la que no se tuvo por contestada la demanda, y al no existir oposición no queda otro camino que proferir sentencia ordenando la restitución,

De acuerdo con el contrato verbal suscrito con el señor **DIEGO DE JESUS MORALES HENAO** como arrendatario, se le entregó a título de arrendamiento un bien inmueble para usar exclusivamente como vivienda, y teniendo en cuenta las manifestaciones del demandante a la fecha se encuentra el arrendatario en mora de pagar cánones de arrendamiento.

Además, se itera, que en dicho contrato las partes convinieron un canon de arrendamiento de $200.000.oo mensuales pagaderos dentro del período contractual .

Y sea este el momento oportuno para acotar que con las declaraciones juradas allegadas, se pone en evidencia que el demandado se encuentra en mora.

Con lo discurrido hasta aquí, se concluye que es procedente dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que en lo pertinente dice:

> **"***3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución***".**

En tal virtud, sin necesidad de mayores elucubraciones se ordenará la restitución del bien inmueble de marras por parte del demandado a la sociedad **GILBSANT Y CIA S en C.A.,** representada legalmente por el señor **GILBERTO SANTA GRAJALES.**

Así las cosas, se fijarán como agencias en derechos la suma de un millón ciento sesenta mil pesos ($ 1.160.000.00), equivalente a un salario mínimo mensual vigente, de conformidad con lo establecido en el numeral 1° del Acuerdo PSAA16- 10554 del 5 de agosto de 2016.

De igual manera, se condenará en costas a la parte demandada las cuales serán tasadas por la secretaria del Despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Anserma-Caldas, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento verbal que sobre el bien inmueble, suscribieron la sociedad **GILBSANT Y CIA S en C.A**., representada legalmente por el señor **GILBERTO SANTA GRAJALES.;** con fecha 2 de mayo de 2017, sobre un bien inmueble urbano localizado en Anserma-Caldas en la calle 9 Nro. 3 -42, apartamento 204; con matrícula inmobiliaria No. 103-4261; cuyos linderos a restituir son: por el norte con propiedad de Diego Valencia Santa con una longitud de 5.67 mts, por el sur con el apartamento No 205, una longitud de 5,67 mts, por el oriente con propiedad de Fanny Giraldo López con una longitud de 3,03 mts, por el occidente el corredor de acceso de

la zona común de la copropiedad en 3,03 mts con un área de 17,18 mts cuadrados.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** del bien inmueble mencionado dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia **a la parte demandante.**

TERCERO: Si la parte demandada no hace entrega del bien inmueble en forma voluntaria, se comisionará a la Alcaldía Municipal de Anserma, Caldas -Secretaría de Gobierno-, a fin de que realice la diligencia de entrega, a quien se librará el exhorto correspondiente con los insertos del caso.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho la suma de un millón ciento sesenta mil pesos ($ 1.160.000.00), equivalente a un salario mínimo mensual vigente, de conformidad con lo establecido en el numeral 1° del Acuerdo PSAA16- 10554 del 5 de agosto de 2016.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte a la demandada, las cuales serán tasadas por la secretaria del Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LILIANA PATRICIA MORENO PRECIADO
JUEZA

Firmado Por:
Liliana Patricia Moreno Preciado
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Anserma - 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: **2e2375f51a7c52981886f3c2943442b898643978f91c216910dc0ddf8e225cc8**

Documento generado en 03/02/2023 06:06:09 PM

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