

Sentencia Civil No. 019

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL  
ARANZAZU - CALDAS

Veintiocho (28) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 17-050-40-89-001-2021-00195-00  
Referencia: Restitución Inmueble arrendado.  
Demandante: Diego Alonso Giraldo Gómez  
Demandado: José Arcesio Giraldo Gómez

Procede el Despacho dentro del presente proceso Declarativo Verbal de Mínima Cuantía de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por el señor **Diego Alonso Giraldo Gómez**, a través de apoderado judicial, en contra del señor **José Arcesio Giraldo Gómez**, no habiendo pruebas para practicar y no observándose causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado; a proferir sentencia anticipada, lo que se hará con fundamento en el artículo 278 del C. G., en su inciso tercero.

**ANTECEDENTES:**

Como asunto de competencia de este juzgado, se presentó la demanda de la referencia, con el fin de que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se ordene:

1.- Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento conforme documento privado fechado el 18 de julio de 2019, entre los señores **DIEGO ALONSO GIRALDO GÓMEZ** identificado con la cédula de ciudadanía No.16.136.448 expedida en Aranzazu-Caldas y el señor **JOSE ARCESIO GIRALDO GOMEZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.135.866 expedida en Aranzazu-Caldas, del inmueble ubicado en la calle 5 No. 5-17 del municipio de Aranzazu-Caldas, cuyos linderos generales y específicos se encuentran descritos en el hecho primero de la presente, y en la copia de la escritura pública No. 1343 del 13 de marzo de 1995, de la Notaría 4

de Manizales, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, respecto de los periodos que se encuentran descritos en el hecho cuarto de la presente demanda.

2.- Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante señor DIEGO ALONSO GIRALDO GOMEZ identificado con la cédula de ciudadanía No.16.136.448 expedida en Aranzazu-Caldas

3.- Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.

4.- Que se condene en costas al demandado, señor JOSE ARCESIO GIRALDO GOMEZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.135.866 expedida en Aranzazu-Caldas.

La demanda fue admitida por auto del 11 de noviembre de 2021 y se ordenó darle el trámite consagrado en el Título II, Capítulo I, Art. 390 y siguientes del C.G.P y en especial el del Art. 384 Ibídem.

Según constancia expedida por la Empresa Servientrega S. A., el auto admisorio de la demanda, junto con el aviso de notificación, le fue entregado en la dirección dada en la demanda el 29 de noviembre de 2021, al señor José Arcesio Giraldo Gómez, en donde se le advierte de la existencia de la demanda, su admisión, la causal invocada y el término para contestarla; auto admisorio en el cual se lee claramente en su numeral cuarto que, como la causal invocada por el demandante fue la falta en el pago de cánones de arrendamiento, sólo sería escuchado en el proceso, hasta tanto demostrara que había consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los mismos o presentara los recibos de pago expedidos o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley, por los mismos periodos.-

Establece el decreto 806 de 2020, que la demanda deberá enviarse a través del correo electrónico si es virtual, o a través de la empresa de correos si es físico, y que al admitirse la demanda, la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio de la demanda. Dice así mismo en lo que respecta a dicha notificación que esta se hará sin previa citación o aviso físico o virtual y que se entenderá realizada una vez transcurridos 2 días hábiles siguientes al envío y el término comenzará a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

De acuerdo con lo anterior, la notificación se hizo el día 29 de noviembre de 2021, los dos días transcurrieron el 30 de noviembre y 1 de diciembre y el

término para contestar la demanda comenzó a partir del día 2 y venció el día 13 de diciembre de 2022, sin que se hubiere dado contestación a la misma.

Para resolver, se procede a las siguientes,

### CONSIDERACIONES:

Estando demostrada para la eficacia de esta acción, la demanda en forma, competencia, legitimación en la causa tanto activa como pasiva de las partes, el vínculo contractual existente entre las mismas (Contrato de arrendamiento) y la causal invocada para su terminación (Falta de pago) como sustento de las pretensiones, se dictará sentencia.

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

Para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, la ley sustancial ha consagrado diferentes causales entre las que se encuentran invocada por la parte demandante, vale decir: La mora en el pago de los Cánones.

En esta clase de proceso de Restitución de inmueble arrendado, el demandado para poder ser oído debe dar estricto cumplimiento al artículo 384 numeral 2o, inciso 2o del Código General del Proceso, que establece:

***"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o 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".***

Y de manera clara, precisa y diáfana, el inciso 3, numeral 4 del artículo mencionado, dispone que:

*"Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo."*

Como la causal invocada es la falta de pago de la renta, la parte contradictora está en la obligación de acreditar alguna de estas circunstancias:

- a) La consignación a órdenes del juzgado por 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. o,
- c) Allegar los recibos de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor del arrendador.
- d) Allegar las consignaciones de los cánones que se causen durante el periodo.

Por cuanto el demandado **Girado Gómez** no dio contestación a la demanda dentro del término de ley, es claro concluir que no se demostró el pago de los cánones que, de acuerdo al contrato de arrendamiento aportado, se habían causado a la fecha de presentación de la demanda y relacionados por la parte actora en los hechos de la demanda y en la pretensión primera; ni con el pago de los cánones causados en forma posterior como lo establece el inciso tercero del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Lo antes analizado da lugar a que se declare que el demandado **José Arcesio Giraldo Gómez** no solo no contestó la demanda, sino que no puede ser escuchado y, por consiguiente, se debe proferir el fallo que en derecho corresponde.

Al respecto dice el artículo 97 del C. G. del Proceso que la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, en este caso como ya se dijo, la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de los cánones de arrendamiento.

Pretende el arrendador que el arrendatario sea condenado a restituirle el inmueble ubicado en la calle 5 Nro. 5-17 de la ciudad de Aranzazu, casa de

habitación de dos (2) plantas con su respectivo solar, invocando como causal el no pago de cánones de arrendamiento.

Como prueba de la relación tenencial aportó el demandante el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, documento que se ajusta para esta clase de contratos, definidos en el artículo 1973 del Código Civil, en armonía con lo dispuesto en el art. 384 del Código General del Proceso, que dice:

*"... A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria."*

La causal invocada es no pago de los cánones de arrendamiento ya referidos.

La obligación adquirida por el arrendatario fue cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el acuerdo que lo vincula, cuyo incumplimiento le da derecho al arrendador para solicitar la restitución. Dispone el numeral 3° del art. 384 Ib.:

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

La viabilidad de la sentencia es incuestionable. En autos se acredita debidamente:

- a. - La prueba del contrato de arrendamiento adjunto.
- b. - La notificación al demandado José Arcesio Giraldo Gómez.
- c. - El incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento con las formalidades que la ley exige para su validez.
- d. - El arrendatario no cumplió con la carga procesal impuesta en los incisos 2 y 3 del numeral 4 del art. 384 de la Obra Adjetiva.
- e. - Conforme el inciso 2° del art. 244 del C. G del P., el demandado no tachó de falso el contrato de arrendamiento allegado al proceso.

Finalmente, por considerarse que no se hace necesario decretar pruebas y que se cumplen todos los presupuestos de ley, se ordenará en este caso no solo la terminación del contrato de arrendamiento, sino la restitución del bien

inmueble; decisión que se hace en forma escrita conforme a lo ordenado por el artículo 390 del C. G. del Proceso, en el inciso segundo del párrafo 3°, que establece:

*"Cuando se trata de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar".*

La parte demandada será condenada a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aranzazu Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**F A L L A:**

**Primero:** Por mora en el pago de la renta, declarar terminado el contrato de arrendamiento existente entre el señor Diego Alonso Giraldo Gómez y el señor José Arcesio Giraldo Gómez.

**Segundo:** En consecuencia **DECRETASE** la restitución del inmueble, casa de habitación de dos plantas con su respectivo solar, situada en la calle 5 Nro. 5-17 de la ciudad de Aranzazu. Dicha restitución la hará el demandado en favor del demandante; para lo cual se le concede un término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

**Tercero:** Vencido el término anterior sin que se hubiese hecho la entrega, se comisionará para ello a la Inspección Municipal de Policía de esta localidad, a quien se enviará exhorto con los insertos del caso, quedando facultado el comisionado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

**Cuarto:** La entrega del bien inmueble la hará el comisionado al demandante.

Demanda Restitución Inmueble arrendado  
Radicado 2021-00195-00

**Quinto: COSTAS** a cargo del demandado y a favor de la parte demandante, las que serán liquidadas oportunamente por la Secretaría del Juzgado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN**  
**J U E Z**

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 26  
Fijado hoy 29 de MARZO de 2022, en la Secretaría del juzgado  
Hora 8:00 a.m.  
  
**ROGELIO GÓMEZ GRAJALES**  
Secretario

