

*Republica de Colombia*



*Distrito Judicial de Manizales*

*Manzanares, Caldas.*

**CONSTANCIA SECRETARIAL. Manzanares, Caldas, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022).** Paso a Despacho del Titular del Juzgado el presente proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por el apoderado de la Junta de Acción Comunal Central Urbana de Manzanares, representada por el señor Helgido Ramírez Jaramillo, en contra del señor Humberto Marín. El cinco (05) de julio de dos mil veintidós (2022), mediante auto No. 223 se admitió la presente Demanda, el siete (7) de julio de la presente anualidad, el demandado Humberto Marín, fue debidamente notificado del auto admisorio y de los anexos del escrito demandatorio, según consta en el expediente, vencido el termino para comparecer a recibir notificación personal, este no se pronunció al respecto. El primero (1) de agosto siguiente, el apoderado de la parte demandante presentó constancia de notificación por aviso, pero a la fecha el demandado tampoco hizo manifestación alguna.

Sírvase proveer.

**Manuela Aristizabal Morales**  
**Oficial Mayor**

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL**

**Manzanares, Caldas, cinco (5) de septiembre de dos mil veintidós (2022).**

**Sentencia Civil No. 7**

Proceso: Restitución de Bien Inmueble Arrendado  
Demandante: Junta de Acción Comunal Central Urbana de Manzanares  
Demandado: Humberto Marín  
Radicado: 17433 40 89 001 2021 00118 00

#### **OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por el apoderado judicial de la junta de acción comunal Central Urbana de Manzanares (JACCUM), frente al señor Humberto Marín.

Con relación a la constancia secretarial que antecede es del caso determinar si el demandado puede ser oído dentro del presente trámite, para efectos de establecer si la contestación a la demanda, debe surtir los efectos procesales pertinentes, dentro del asunto.

#### **ANTECEDENTES**

Pretende la parte demandante se ordene la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución de dos lotes ubicados en el área urbana de la "urbanización milenio tres" del Municipio de Manzanares, Caldas.

La demanda se fundamenta en esencia en que la demandante, en calidad de arrendador, celebró un contrato de arrendamiento con el demandado señor Humberto Marín, dos lotes de terreno ubicados en la "urbanización milenio tres", identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 108-14371 y 108-10310 respectivamente.

El contrato de arrendamiento se pactó por el termino de doce meses desde el veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021); y se acordó un canon mensual de cincuenta mil pesos \$50.000, pagaderos dentro de los cinco (5) días de cada período mensual y en forma anticipada.

El demandado dejo de pagar todos los cánones de arriendo, desde que adquirió el bien, sumando así siete (7) meses de mora.

Con el escrito genitor fue allegado, en forma digital, el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el inmueble descrito en precedencia, con fecha de iniciación veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Previa inadmisión para su corrección, la demanda fue admitida por auto No. 223 del cinco (5) de julio de dos mil veintidós (2022), proveído en el que se advirtió a la parte demandada que para ser oída en el proceso debía consignar en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia del Municipio a ordenes de este juzgado y para este proceso el valor total que, de acuerdo con el escrito genitor, tenían los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los últimos tres periodos; también se le indicó que debía consignar en la misma cuenta los cánones causados durante el trámite del presente proceso, so pena de dejar de ser oído.

La parte demandada fue notificada en la forma establecida en la Ley 2213 de 2022 el siete (7) de julio de dos mil veintidós (2022), sin que a la fecha se pronunciara al respecto, ni mucho menos se acreditó que canceló a órdenes del juzgado los cánones exigidos en su contra, correspondientes a los últimos tres (03) meses.

## CONSIDERACIONES

### Presupuestos y nulidades:

Los denominados presupuestos procesales no merecen reparo alguno; tampoco se observan irregularidades que tipifiquen nulidades procesales que impongan la adopción de medidas de saneamiento, razón por la cual es procedente entrar a proferir decisión de fondo.

### Legitimación en la causa:

En el Sub-judice, se evidencia que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que la demandante Junta de Acción Comunal Central Urbana de Manzanares (JACCUM), entregó en arrendamiento al señor Humberto Marín dos lotes ubicados en el área urbana del Municipio de Manzanares "urbanización milenio tres", identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 108-14371 y 108-10310, bienes objetos de restitución, quien lo recibió comprometiéndose al pago mensual de los cánones de arrendamiento, razón por la cual está legitimado por pasiva para actuar en este proceso.

### El contrato de Arrendamiento:

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (art 1973 C.C.) puede celebrarse de forma escrita o verbal.

Son de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

- a) una cosa o bien cuyo uso o goce concede a una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
- b) un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

El contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario o arrendatarios la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin para el cual ha sido arrendada y a librar al arrendatario o arrendatarios cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario o arrendatarios están obligados a utilizar las cosas para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, pagar dentro del término establecido en el contrato el precio, renta o canon acordado con el arrendador. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

Ahora bien, también ha dispuesto que no podrá ser oído aquel arrendatario que, siendo demandado por mora en el pago, no pruebe que ha cancelado lo debido y tiene la obligación de seguir cancelando hasta

finalice el proceso, so pena de ser sacrificado su derecho de defensa, el que se agrega debe ser restablecido una vez se pruebe que se encuentra a paz y salvo.

Así lo establece el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, sobre los cuales la Corte Constitucional se ha pronunciado en varias oportunidades en Sentencias C 070 de 1993, C 056 de 1996 y C 056 de 1998, en las que concluye lo siguiente:

*“la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer valer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas.*

*La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad”*

No obstante, lo previo, se ha indicado en acciones de tutela que tales criterios normativos deben ser aplicados con precaución, ya que no en todos los casos se debe seguir con rigurosidad.

Es así como, para ser tenida por contestada la demanda, se requería necesariamente que el demandado Humberto Marín aportara prueba del pago de arrendamiento a quien el considerara era la persona idónea para recibirlo o de lo contrario consignarlo a ordenes del despacho lo pertinente, tal y como lo señala el artículo 384, numeral 4 del Código General del Proceso, así:

*“ 4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitaran como excepción.*

*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, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a ordenes 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.*

En relación con lo anterior habrá de advertirse de entrada que le asiste la razón al demandante, Junta de Acción Comunal Central Urbana de Manzanares (JACCUM), en cabeza de su representante legal el señor Helgido Ramírez Jaramillo, pues se configuran los parámetros consagrados en el artículo 384 numeral 1,2 y 3 del Código General del Proceso.

La mencionada norma, tiene como finalidad, evitar que el arrendatario dilate el proceso, sin cumplir la obligación primaria de cancelar el canon pactado, alterando el principio de igualdad de las partes; es así como la exigencia del pago de la renta para ser oído en la oposición, nace de la necesidad de garantizar siempre a las partes el equilibrio procesal, al demandante la garantía de que una vez terminada la contenida recibirá el fruto dejado de percibir y al demandado la posibilidad de ejercer contradicción frente al fundamento de la pretensión para oponerse a la restitución del inmueble, que no es otra la finalidad del presente proceso declarativo.

Dentro del caso objeto de estudio, se tiene que, a la fecha de la presentación de la demanda, el señor Humberto Marín se encontraba en mora en el pago de siete (7) meses de renta.

Como prueba de la relación contractual, fue allegado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre los lotes de terreno descritos en precedencia, en forma digital, con fecha de iniciación el veintiséis (26) de octubre del dos mil veintiuno (2021).

El demandado fue notificado en debida forma, dejando vencer el termino otorgado por la ley para oponerse a las pretensiones o para demostrar que estaba al día en el pago de los cánones de

arrendamiento, el numeral 3 del artículo 383 del C.G.P. establece que *“si el demandado no se opone en el termino de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Así, no le queda otro camino a este Funcionario Judicial que proferir sentencia en la cual se ordene la restitución definitiva de los lotes dados en arrendamiento, por la causal alegada.

Finalmente se condenará en costas al señor Humberto Marín, en favor del demandante, las cuales se liquidarán por secretaria.

Por lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Manzanares, Caldas**, administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

### FALLA

**PRIMERO: DECLARAR** dentro del presente proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, la terminación del contrato de arrendamiento entre Junta de Acción Comunal Central Urbana de Manzanares, Caldas (JACCUM) en cabeza de su representante legal el señor Helgido Ramírez Jaramillo, frente al señor Humberto Marín, contrato que recae sobre dos lotes de terreno ubicados en el área rural del barrio “urbanización milenio tres” de este Municipio.

**SEGUNDO: ORDENAR**, como consecuencia de lo anterior, la restitución del bien objeto de dicho contrato de arrendamiento por parte del demandado. dicha restitución deberá hacerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**PARAGRAFO 1:** en caso de que la restitución no se haga voluntariamente por parte del arrendatario en el termino indicado, desde ya se comisiona a la Inspección de Policía Municipal de Manzanares para que proceda de conformidad. para el cumplimiento de la comisión envíese el despacho comisorio con los insertos del caso.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y en favor de la demandante, por la suma de diecisiete mil quinientos pesos (17.500) M/te por concepto de agencias en derecho.

### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:  
**Juan Sebastian Jaimes Hernandez**  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Manzanares - 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: **fed6ad3551f77c438a53090e1152c17db9db506193233746856145d2682504e1**

Documento generado en 05/09/2022 12:49:54 PM

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