

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho del señor Juez informado que el 14 de septiembre de 2023 a las cinco de la tarde (5:00 P.M.) venció el término de diez (10) días otorgado a la parte demandada, para contestar la demanda **VERBAL SUMARIA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, instaurada por los señores **JIMENA ALEXANDRA, LAURA FERNANDA MELAN BERNAL, JAVIER ANDRÉS MELÁN BERNAL Y SANTIAGO MELÁN ÁLVAREZ**, en calidad de hijos supérstites del señor **JAVIER MELÁN**, quienes actúan a través de apoderado judicial en contra de **MIGUEL RICARDO GONZALEZ TORO**, proceso radicado 17-442-40-89-001-2023-00027-00.

Sírvase proveer.

Marmato, Caldas 9 de octubre de 2023.



JORGE IVAN CUARTAS RAMIREZ
Secretario

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Marmato - Caldas, nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA	31/2023
PROCESO	VERBAL SUMARIO RESTITUCIÓN DE BIENINMUEBLE ARRENDADO
RADICADO	17442-40-89-001-2023-00027-00
DEMANDANTE	JIMENA ALEXANDRA MELAN BERNAL Y OTROS.
DEMANDADOS	JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ

I. ASUNTO

Procede el Despacho a proferir sentencia en el proceso **VERBAL SUMARIO** de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** formulado por los señores **JIMENA ALEXANDRA, LAURA FERNANDA MELAN BERNAL, JAVIER ANDRÉS MELÁN BERNAL Y SANTIAGO MELÁN ÁLVAREZ**, en calidad de hijos supérstites del señor **JAVIER MELÁN**, quienes actúan a través de apoderado judicial en contra de **MIGUEL RICARDO GONZALEZ TORO**.

I. ANTECEDENTES.

2.1 HECHOS:

2.1.1 Manifiesta la parte actora que el día 2 de enero de 2015, los señores María Josefa Melán Celis y Jairo Hernández Gutiérrez celebraron un contrato de arrendamiento para el alquiler de vivienda urbana con una duración de 5 años.

2.1.2 El bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento se encuentra ubicado en el lugar conocido como el "Arbolito" o "Camino de la Cruz" del Municipio de

Marmato, Caldas, el cual cuenta con folio de matrícula inmobiliaria No. 115-4748 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas, los linderos del predio se leen al interior de la Escritura Pública No. 0052 del 13 de diciembre de 1974 expedida por la Notaria Única del Círculo de Marmato, Caldas.

2.1.3 El valor del pago del canon de arrendamiento al momento de la celebración del contrato sería de CIEN MIL PESOS MCTE (\$ 100.000) pagaderos los primeros 5 días de cada mes y que, según la cláusula segunda del contrato, este valor aumentaría cada 12 meses el 100 % del incremento del IPC del año anterior.

2.1.4 Los valores que han tenido los canones de arrendamiento de acuerdo a lo anterior serían los siguientes:

AÑO	VALOR CANON	% INCREMENTO IPC
2015	\$100.000	6,77%
2016	\$106.770,00	5,75%
2017	\$112.909,28	4,09%
2018	\$117.527,26	3,18%
2019	\$121.264,63	3,80%
2020	\$125.872,69	1,61%
2021	\$127.899,24	5,62%
2022	\$135.087,17	13,12%
2023	\$152.810,61	

2.1.5 El demandado no reconoce pago por concepto de canones del bien inmueble arrendado desde mayo de 2022, es decir que lo adeudado para ese año sería por la suma de UN MILLÓN OCHENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MCTE (**\$ 1.080.697**) y para el año 2023 hasta el mes de mayo debería un valor de SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y TRES PESOS MCTE (**\$ 764.053**), para un total de pago pendiente por parte del señor JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (**\$1.844.750**)

2.1.6 El señor **JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ** parte demandanda continua con la tenencia del bien inmueble mencionado.

2.1.7 Cabe indicar que el 7 de mayo de 2022 mediante tramite de conciliación entre los señores **JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ** y **JIMENA MELAN BERNAL** se acordó que el hoy demandando realizaría la entrega del inmueble en un plazo

máximo de 2 meses contados a partir de la firma de ese acuerdo, sin embargo, transcurrido ese tiempo la entrega del inmueble no se materializó.

2.1.8 La señora **MARÍA JOSEFA MELAN CELIS**, quien fungió como arrendadora, falleció en la ciudad de Manizales, el día 17 de junio de 2022, quien a su vez era madre de **JAVIER MELÁN**, único hijo y heredero el cual falleció el día 09 de mayo de 2021.

2.1.9 El señor JAVIER MELÁN procreó a cuatro hijos, de nombre **JIMENA ALEXANDRA, LAURA FERNANDA MELAN BERNAL, JAVIER ANDRÉS MELÁN BERNAL Y SANTIAGO MELÁN ÁLVAREZ**, por tal motivo se encuentran legitimados en la causa por activa para adelantar el presente proceso, habida cuenta que son los llamados a adelantar el proceso de sucesión de la señora **MARIA JOSEFA MELAN CELIS**, siendo esto comunicado a la parte demandada quien ha tenido contacto con la señora **JIMENA MELAN BERNAL**.

2.1.10 La parte demandada además del incumplimiento del contrato y por el cual, y se debe dar la terminación del mismo, ha venido realizando adecuaciones sin autorización alguna al inmueble arrendado, pese a los múltiples requerimientos y el acuerdo conciliatorio este se ha negado a restituirlo.

2.2 PRETENSIONES:

2.2.1 Los señores **JIMENA ALEXANDRA MELAN BERNAL, LAURA FERNANDA MELAN BERNAL, JAVIER ANDRÉS MELÁN BERNAL Y SANTIAGO MELÁN ÁLVAREZ**, en calidad de hijos supérstites del señor **JAVIER MELÁN**, quienes actúan a través de apoderado judicial en contra de **MIGUEL RICARDO GONZALEZ TORO** como pretensiones solicitaron:

*“**Pretensión Uno** Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre el señor Jairo Hernández Gutiérrez y María Josefa Melán Celis debido al incumplimiento a las obligaciones contraídas por el arrendatario, al no pagar oportunamente el valor del canon de arrendamiento.*

Pretensión Dos *En subsidio de lo anterior, se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes, debido al incumplimiento a las obligaciones contraídas por el arrendatario al realizar mejoras no autorizadas en el inmueble.*

Pretensión Tres *Se condene a los demandados a restituir a la parte demandante el bien inmueble relacionado en el hecho primero del libelo gestor.*

Pretensión Cuatro *Se condene a los demandados a pagar las costas y gastos que se originen en el presente proceso.*

Pretensión Cinco *Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble al demandante.”*

II. TRÁMITE PROCESAL

Previa inadmisión inicial, mediante auto 126 del 23 de mayo de 2023, se admitió la demanda, se ordenó notificar a la parte demandada, quien para ser escuchada debía cancelar los cánones de arrendamiento adeudados, se requirió al demandante a prestar caución equivalente al 30% de las pretensiones, se reconoció personería jurídica al apoderado judicial de la parte demandante y se instó al profesional en derecho a tener presente el último aparte de la considerativa de dicha providencia.

Se surtió la notificación personal de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 y durante el término del traslado el demandado **JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ** guardó silencio, así mismo tampoco se evidenció el pago de cánones de arrendamientos adeudados.

Pasado el asunto a Despacho para la correspondiente decisión, se procede a resolver, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

4.3 PRESUPUESTOS PROCESALES

Este despacho es competente para conocer del presente proceso por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, las partes demandante y demandada se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, así mismo no se vislumbra causal que invalide total o parcialmente lo actuado.

De conformidad con el artículo 390 del CGP cuando se trata de procesos verbales sumarios, el juez tendrá la facultad de dictar sentencia escrita vencido el término del traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de la que trata el artículo 392 del CGP.

4.2 PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO

De cara a las pretensiones del gestor, se sigue que el conflicto que debe ocupar al Despacho acaece si procede o no la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes, ya que la parte actora argumentó que el demandado presentaba mora en el pago de los cánones de arrendamiento durante los períodos comprendidos entre el mes de mayo de 2022 hasta mayo de 2023.

Corresponde a este despacho dictar sentencia de acuerdo a las reglas previstas en el artículo 384 de del CGP:

“

1. *Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*
2. *Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otras cosa*

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.**
4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. (...)
5. *Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.*
6. *Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos. (...)*
7. *Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.(...)*
8. *Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.*
9. **Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la**

mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

En la demanda como prueba documental aportada el apoderado judicial de los demandantes da cuenta de un documento denominado “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE”, es decir que se acredita la existencia de un contrato de arrendamiento, donde se identifica quienes son las partes que lo suscriben, el objeto, el valor, la vigencia, la destinación y otras cláusulas que lo componen.

Respecto de la notificación la parte actora mediante memorial aportado a este despacho el día 29 de agosto de 2023 el cual obra a folio 19 del expediente digital, demuestra haber realizado la notificación personal al demandado conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022 a través de la aplicación WHATSAPP en el número celular 3122286046 el día 29 de agosto de 2023, numero de contacto que sería del señor JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ, de igual manera se aprecia el doble check de que el destinatario recibió el mensaje enviado por la parte demandante.

Se tiene que la parte demandada una vez surtida la notificación personal y durante el termino de traslado de la demanda guardo silencio, por lo tanto, existe una ausencia a la oposición y contestación de la demanda. En cuanto la compensación de créditos, tramites inadmisibles, embargo y secuestros y restitución provisional, este juzgador no se pronuncia a respecto al verificar que las mismas o fueros despachadas de manera desfavorable o no resultan susceptibles de valoración al caso en concreto, puesto que no fueron escenarios presentados dentro de este proceso.

Por último, la causal invocada por la parte actora y por la cual decidió interponer la demanda de restitución del inmueble de tenencia del demandado es *la mora en el pago de canones de arrendamiento.*

De lo anterior nuestra legislación civil prevé los siguientes conceptos:

“ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a

conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

“Artículo 1608. MORA DEL DEUDOR El deudor está en mora:
1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado;
salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para
constituirlo en mora.
2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto
tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.
3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente
reconvenido por el acreedor.”

La parte que proporciona el goce se llama **arrendador** y la parte que da el precio **arrendatario**.

El contrato de arrendamiento goza de las características de **bilateral**, ambas partes, arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado. **Oneroso**, tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y el goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

El contrato de arrendamiento, generalmente es **conmutativo**, se precisan de antemano los alcances de las prestaciones; de **ejecución sucesiva**, el contrato se realiza periódicamente, y consiguientemente las obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. **Principal**, tiene existencia propia, no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual. **Nominado**, el Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo y **Consensual**, Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato. Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

Merece especial claridad afirmar que el contrato de arrendamiento es **consensual** y no solemne pues se requiere solamente de la voluntad de las partes

contractuales para su existencia jurídica, tal como lo define el artículo 1500 del Código Civil cuando enseña que el contrato es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento y es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil.

En consecuencia con lo esbozado y que la parte demandada guardó silencio frente a las pretensiones de la demanda, además de que no se evidencia en la cuenta de depósitos judiciales título judicial que acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o prueba de ello, se declarará terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de la obligación que ató a los contendientes en razón a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y se condenará a restituir el bien inmueble dentro de los **DIEZ (10) DÍAS** hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

Se condenará en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Las agencias en derecho se fijarán en su debida oportunidad procesal.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE MARMATO, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito el 2 de enero de 2015 entre **MARÍA JOSEFA MELAN CELIS (Q.E.P.D)** en calidad de arrendadora y **JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ** en calidad de arrendatario, al configurarse la causal de mora en el pago de la renta.

SEGUNDO: DECRETAR LA RESTITUCIÓN en favor de los **HEREDEROS DETERMINADOS DEL CAUSANTE JAVIER MELÁN (Q.E.P.D)** a **JIMENA ALEXANDRA MELAN BERNAL, LAURA FERNANDA MELAN BERNAL, JAVIER ANDRÉS MELÁN BERNAL Y SANTIAGO MELÁN ÁLVAREZ**, quienes actúan a través de apoderado judicial, del inmueble objeto del contrato de arrendamiento que se encuentra ubicado en el lugar conocido como el “Arbolito” o “Camino de la Cruz” del Municipio de Marmato, Caldas, el cual cuenta con folio de matrícula inmobiliaria

No. 115-4748 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas, los linderos del predio se leen al interior de la Escritura Pública No. 0052 del 13 de diciembre de 1974 expedida por la Notaria Única del Círculo de Marmato, Caldas.

TERCERO: ORDENAR al señor **JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ** realizar la restitución del inmueble citado anteriormente en favor de los **HEREDEROS DETERMINADOS DEL CAUSANTE JAVIER MELÁN (Q.E.P.D)**, a **JIMENA ALEXANDRA MELAN BERNAL, LAURA FERNANDA MELAN BERNAL, JAVIER ANDRÉS MELÁN BERNAL Y SANTIAGO MELÁN ÁLVAREZ**, dentro del término de **DIEZ (10) DÍAS** siguientes a la notificación de este fallo, so pena de realizarse la diligencia de restitución o lanzamiento.

CUARTO: En el evento de no realizarse la entrega dentro del término indicado, se **DECRETA EL LANZAMIENTO** del señor **JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ** y/o de las personas que con ella ocupen el inmueble objeto de restitución.

QUINTO: De no verificarse la restitución dentro del término ordenado se **COMISIONARÁ** al señor **INSPECTOR DE POLICÍA, TRANSITO Y ASUNTO MINERO DE MARMATO, CALDAS**, para efectos de realizar la diligencia de lanzamiento del inmueble en referencia, para lo cual se le enviará el respectivo despacho comisorio con los insertos y anexos del caso.

SEXTO: CONDENAR en costas procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante tasasen por secretaria.

SEPTIMO: SEÑÁLESE como agencias en derecho, en favor del demandante y a cargo del demandado, la suma de UNO (1) SMLMV para la vigencia 2023, tasadas de conformidad al numeral 4 del artículo 366 del Código General del Proceso en concordancia con lo dispuesto en el literal "B" Numeral 1° Artículo 5° del Acuerdo No PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

OCTAVO: Contra esta decisión no procede recurso alguno conforme al numeral 9 del artículo 384 del C.G.P, por tratarse de un proceso de única instancia al estar fundado en la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JORGE MARIO VARGAS AGUDELO
JUEZ**

<p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>La providencia anterior se notifica en el Estado No. <u>150</u> del 10 de octubre de 2023.</p>	<p><u>CONSTANCIA DE EJECUTORIA</u></p> <p>La providencia anterior queda ejecutoriada el día 13 de octubre de 2023 a las 5p.m.</p>
--	--

Firmado Por:
Jorge Mario Vargas Agudelo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Marmato - 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: **6bf47d7ca1f6375949ed4d9bb6004724b13044d79ec6872130fe12ae6085c389**

Documento generado en 09/10/2023 11:28:53 AM

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