



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLAMARÍA – CALDAS**

Noviembre quince (15) de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Restitución de Inmueble Arrendado
Radicación	178734089001-2022-00436-00
Demandante	Lubierel Buriticá De Rojas y Arquímedes Rojas
Demandado	Cesar Marino García García

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Teniendo en cuenta la constancia secretarial que antecede, la cual informa que una vez notificada la demanda, el término para contestar venció el 31 de agosto de 2023; asimismo, que el demandado guardó silencio. Corresponde a este despacho, conforme a lo preceptuado en el artículo 384 CGP “(...) Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”, procede el despacho a dictar sentencia de única instancia.

II. ANTECEDENTES

Presenta demanda de restitución de bien inmueble la señora Lubierel Buriticá De Rojas y el señor Arquímedes Rojas a través de apoderada judicial, solicitando que se declare la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento del pago de los cánones de los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2022, por parte del arrendador el señor Cesar Marino García García.

En consecuencia, pide, que se ordene la restitución del bien inmueble ubicado en la carrera 4 No 9-17 Edificio Julián, apartamento 401 del Municipio de Villamaría, se realice el pago de los cánones que se adeuden hasta el momento de la restitución del inmueble y se condene al demandado en las costas del proceso.

La notificación se surtió en debida forma y conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022. De ello se da cuenta en certificación visible en [PDF 28](#), asimismo, quedó acreditado dentro del proceso, que la parte demandada guardó silencio frente a la contestación de la demanda, corolario, corresponde aplicar las consecuencias procesales del artículo 97 CGP “La falta de contestación (...) harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda”, además, no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

III. CONSIDERACIONES

El artículo 2 de la Ley 820 prescribe lo siguiente: "el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado (...)".

Adicionalmente, la misma Ley, en su artículo 9 prevé que son obligaciones del arrendatario "Pagar el precio del arrendamiento (...)". Además, el incumplimiento de esta obligación dará derecho al arrendador para pedir unilateralmente la terminación del contrato, conforme al artículo 22.1 de la misma obra "La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato."

Estas normas especiales deben ser interpretadas junto a las disposiciones generales que rigen los contratos, dentro de las cuales son pertinentes las contenidas en los artículos 1602, 1546 y 1608 del CC. La razón de esta hermenéutica, estriba en la necesidad de observar el ordenamiento jurídico en su integridad, que resultará en una decisión con grado de fundamentación más elevado y mayor grado de acierto.

En este sentido, la obligación del pago en cabeza del demandado deriva del concurso de voluntades que ocasiona la celebración de un contrato, siendo obligatorio su cumplimiento por considerarse ley para las partes que intervienen en su conformación (art. 1602 CC). Consecuentemente, el artículo 1546 CC, da la posibilidad al contratante cumplido de solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato. Y, por último, el artículo 1608 CC explica cuándo se entiende que uno de los contratantes está incumpliendo, o lo que es igual, está en mora "Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado".

Para el caso concreto, está acreditado que existe un contrato de arrendamiento válidamente celebrado entre las partes, dado el contrato de arrendamiento anexo al proceso (PDF 02). También está acreditado, conforme al hecho relatado por la demandante, que el demandado no ha pagado sino los cánones correspondientes a mayo y junio de 2022; y que, por lo tanto, se encuentra incumplida su obligación.

Es así como la parte demandada deberá restituir el inmueble objeto de este litigio a la parte demandante.

IV. SENTENCIA

Por todo lo explicado, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría - Caldas, **RESUELVE:**

PRIMERO. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Lubierel Buriticá De Rojas y Arquímedes Rojas, como arrendadores

y Cesar Marino García García como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 # 9 -17 Edificio Julián, apartamento 401, con matrícula inmobiliaria 100-237365 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales.

SEGUNDO. ORDENAR a Cesar Marino García García restituir el inmueble descrito en el numeral primero de este fallo, dentro del término de 15 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte demandada. Agencias en derecho por un valor correspondiente a \$700.000 pesos.

NOTÍFIQUESE y CÚMPLASE



ANDRÉS FELIPE LÓPEZ GÓMEZ
Juez

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
VILLAMARÍA – CALDAS

En la fecha, 16 de noviembre de 2023

Se notifica la providencia por Estado No. 62



LINA PAOLA MORENO CASTRO
Secretaria