

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho de la señora Juez haciéndole saber que el demandado dentro del presente proceso, señor CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ fue debidamente notificado recibió notificación en su dirección electrónica el 1 de septiembre del por conducta concluyente en auto del 11 de julio del 2022, dentro de dicho termino de pronuncio. Sírvase proveer.

**BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA
SECRETARIA**

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Villamaría, Caldas, Doce (12) de Diciembre del dos mil veintidós (2022)

Radicación: 2022-197

Sentencia: 28

A continuación, procede el Juzgado a pronunciar sentencia en este proceso verbal **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** promovido por la señora **LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO**, mediante apoderado y en frente del señor **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ**.

A N T E C E D E N T E S:

Mediante demanda que correspondió a este despacho, la señora **LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO** a través de apoderado judicial demanda al señor **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ**. Y solicita:

1. Que se DECLARE TERMINADO el contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en el municipio de FINCA" LA CASTALIA" hoy" FINCA GUADALUPE" VEREDA LOS CUERVOS ubicado en el municipio de Villamaría-Caldas celebrado entre el señor ALBERTO CASTAÑO ZAPATA en calidad de arrendador y el señor CARLOS ALBERTO CASTAÑO en calidad de arrendatarios, por justa causal siendo esta el incumplimiento en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento con los correspondientes incrementos

2.En consecuencia, solicito se sirva decretar la restitución del aludido inmueble FINCA "LA CASTALIA" hoy" FINCA GUADALUPE" VEREDA LOS CUERVOS ubicado en el municipio de Villamaría-Caldas a la señora LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO, en su calidad de arrendadora y Propietaria.

3. Que le condene a pagar las costas procesales.

II. TRAMITE DE INSTANCIA:

La mencionada demanda se admitió mediante auto del 14 de junio del 2022, por reunir los requisitos legalmente exigidos.

El demandado **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ**. Se notifico del auto admisorio de la demanda por conducta concluyente en auto del 11 de julio del 2022, quien a través de apoderado judicial dio contestación a la demanda y además interpone recurso de reposición en contra del auto admisorio.

El despacho resolvió el recurso en auto de fecha 24 de agosto del 2022 no reponiendo el auto atacado. El 20 de septiembre del 2022 se dispuso requerir a la parte demandada para que consignara los cánones de arrendamiento adeudados a fin de ser escuchado, sin que exista constancia de ello, interponiéndose recurso de reposición en contra de la referida providencia.

Esta célula judicial dispuso no escucharlo, decisión tomada en proveído adiado 16 de noviembre del 2022.

III. CONSIDERACIONES:

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y NULIDADES:

Los llamados presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídica procesal, no admiten en este caso ninguna discusión puesto que concurren íntegramente. Confluyen en ambas partes capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal; este despacho es legalmente competente para conocer del proceso establecido por la ley para dirimir el conflicto planteado, y finalmente la demanda cumple todos los requisitos formales determinados y exigidos por la misma ley.

De otra parte y previo examen al expediente, se concluye que no existen vicios procesales que generen nulidad de lo actuado.

3.2. VÍNCULO CONTRACTUAL DE LAS PARTES.

La relación contractual de arrendamiento que vincula a las partes, según la exposición fáctica contenida en la demanda, se halla plenamente demostrada en el proceso. Prueba de ella la constituye el contrato de arrendamiento allegado, cuyo análisis conduce a esta convicción.

De donde se colige que existió un contrato de arrendamiento de una parte por el demandado CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ en calidad de arrendatario; y de la otra por la señora LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO, en calidad de arrendadora, no siendo desvirtuada este por la parte demandada.

De acuerdo con Los hechos de la demanda la señora VARGAS CASTAÑO cedió a título de arrendamiento, para su uso y goce y por el término de cinco años, inmueble ubicado en la FINCA "LACASTALIA" VEREDA LOS CUERVOS ubicado en el municipio de Villamaría-Caldas, hoy conocida

como FINCA GUADALUPE; Caldas, identificado con el folio de matrícula N° 100-51294 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales el, a favor del demandado, quien como contraprestación asumió el compromiso de pagar un canon mensual por valor de quinientos cincuenta mil pesos (\$ 300.000, 00).

Se cumplen de esta manera, con respecto a los elementos esenciales sobre objeto y precio que surgen de la definición del contrato de arrendamiento contenida en el artículo 1973 del Código Civil cuyo texto es:

"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".

3. FUNDAMENTO LEGAL DE LAS PRETENSIONES

Del conjunto de la demanda se infiere que la pretensión restitutoria se fundamenta en la falta de pago de la renta, pues a la fecha de su presentación el demandado adeuda los cánones de arrendamiento por la suma de \$ 9.253.820 Este incumplimiento está previsto como causal de terminación unilateral del contrato previsto por la Ley 820 de 2003.

3.4. Carga procesal de pago de la renta adeudada.

El numeral 4, inciso segundo del artículo 384 del Código General del Proceso establece: "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 órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres 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 aquél..."

A esta carga no se puede sustraer la parte demandada bajo el pretexto de no adeudar o no haberse causado los cánones que afirma el arrendador, o por el hecho de desconocer al demandante el carácter de tal, salvo el de negar su condición de arrendatario, que no es el presente caso; sea cual sea la posición que asuma frente a éste al contestar la demanda, pues es lo cierto que la admisión de ésta supone que se ha presentado prueba idónea de la relación contractual de arrendamiento vinculante de las partes, conforme a lo previsto en el mencionado artículo 384.

En el auto admisorio de la demanda y en los actos de notificación de éste, se advirtió suficientemente al demandado sobre esta carga procesal, quien no realizó ningún depósito a órdenes de este despacho, ni presentó los comprobantes de pago o consignaciones hechas a favor del arrendador.

IV. CONCLUSIONES:

Impera en este caso imponer a la parte demandada la sanción correlativa a su incumplimiento procesal; por consiguiente, como no cumplió con los requisitos exigidos en el auto admisorio de la demanda y en la notificación de la misma, es preciso dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 384 del C. General del Proceso: "...si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

En consecuencia, se dará aplicación a la norma anterior y se dispondrá, además, condenar al accionado al pago de las costas procesales.

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

F A L L A:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento que estuvo vigente entre **LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO**, como arrendadora, y **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ**, como arrendatario, por lo dicho en precedencia y se ordena al arrendatario **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ** restituir dentro del término de ejecutoria de esta sentencia y a favor de la arrendadora **LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO**, el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, descrito por su ubicación y dirección en el libelo de mandatorio.

Si no se cumpliere la restitución voluntaria en el término indicado, la entrega se hará mediante el lanzamiento de la parte demandada y de las demás personas que con ella se encuentren ocupando el inmueble, diligencia para cuya práctica se comisiona desde ahora Al señor Alcalde Municipal. Si se solicita por la demandante, en su oportunidad se librárá exhorto con los insertos necesarios.

SEGUNDO: Se condena a la parte demandada, señor **LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO**, a pagar a favor de la parte demandante el valor de las costas procesales ocasionadas durante el curso del proceso las que se fijarán en el momento procesal oportuno.

NOTIFIQUESE

ANGELA MARIA DELGADO DIAZ
JUEZ

Firmado Por:
Angela Maria Delgado Diaz
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
Villamaria - 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: **788e01c221b052fd86fecaabc0b79bc790f4a6f33fdeaf27496d6425ee9dc2de**

Documento generado en 12/12/2022 03:50:18 PM

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