

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A despacho de la señora Juez haciéndole saber que el demandado dentro del presente proceso, señor JUAN CARLOS CAMACHO OSPINA se notificó de manera personal del auto admisorio de la demanda el 29 de marzo del 2023, en la misma fecha se le remitió la totalidad del expediente al correo electrónico. Sírvasse proveer.

**BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA**  
**SECRETARIA**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**  
Villamaría, Caldas, Veinticinco (25) de abril del dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 2023-054  
Sentencia: 10

A continuación, procede el Juzgado a pronunciar sentencia en este proceso verbal de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el señor **MARINO ZAPATA ACOSTA**, mediante apoderada y en contra de **JUAN CARLOS CAMACHO OSPINA**.

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

Mediante demanda que correspondió a este despacho, **MARINO ZAPATA ACOSTA** a través de apoderada judicial demanda al señor **JUAN CARLOS CAMACHO OSPINA**.

1. pretendiendo que, por el trámite regulado para el proceso verbal sumario, que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana del bien inmueble ubicado en la Carrera 9B # 6 - 80 Barrio Alameda - Villamaría - identificado con el folio de matrícula N° 100-115677 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, ficha catastral N° 0100000003030014000000000.
2. Que se restituya favor del señor MARINO ZAPATA ACOSTA la vivienda urbana del bien inmueble ubicado en la Carrera 9B # 6 - 80 Barrio Alameda - Villamaría - identificado con el folio de matrícula N° 100-115677 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, ficha catastral N° 0100000003030014000000000
3. Que le condene a pagar las costas procesales.

**II. TRAMITE DE INSTANCIA:**

La mencionada demanda se admitió mediante auto del 21 de febrero del 2023, por reunir los requisitos legalmente exigidos.

El demandado **JUAN CARLOS CAMACHO OSPINA** se entiende notificado del auto que admitió la demanda de conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio del 2022 se entenderá surtida el 31 de marzo del 2023, los términos para pronunciarse corrieron los días 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20 y 21 de abril del 2023 en silencio.

### **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 documento escrito –contrato– acompañado a la demanda, cuyo análisis conduce a esta convicción.

Se trata de un documento privado suscrito de una parte por el demandado JUAN CARLOS CAMACHO OSPINA en calidad de arrendatario; y de la otra por el señor MARINO ZAPATA ACOSTA, en calidad de arrendador, el cual goza de autenticidad por cuanto la presunción de esta cualidad establecida en el artículo 11 de la Ley 446 de 1.998 no fue de ninguna manera desvirtuada, sino que por el contrario, fue aportado por la parte demandante sin que se alegara su falsedad (Artículo 244 del C. General del Proceso) ni hubo tacha en tal sentido por el demandado en la oportunidad prevista en el artículo 269 ídem, por lo que corresponde darle el valor probatorio reconocido a los documentos públicos en el artículo 257, por disposición expresa del inciso primero del artículo 260 del mismo ordenamiento procesal.

De acuerdo con el mencionado documento, el señor MARINO ZAPATA ACOSTA cedió a título de arrendamiento, para su uso y goce y por el término de tres meses la vivienda antes detallada, a favor del demandado, quien como contraprestación asumió el compromiso de

pagar un canon mensual por valor de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$ 750.000, 00).

Se cumplen de esta manera, con respecto a los suscriptores de dicho documento, 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 la suma CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$4.186.566 de \$ 12.000.000. 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. Tampoco contestó la demanda ni propuso excepciones de ninguna naturaleza.

#### 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:** Se declara terminado el contrato de arrendamiento que estuvo vigente entre **MARINO ZAPATA ACOSTA**, como arrendador, y **JUAN CARLOS CAMACHO OSPINA**, como arrendatario, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** se ordena al arrendatario **JUAN CARLOS CAMACHO OSPINA** restituir dentro del término de ejecutoria de esta sentencia y a favor del arrendador **MARINO ZAPATA ACOSTA**, el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, descrito por su ubicación y dirección en el libelo de mandatorio.

Si no se cumple 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 librará exhorto con los insertos necesarios.

**TERCERO:** Se condena a la parte demandada, señor **JUAN CARLOS CAMACHO OSPINA**, 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: **6805e0b51396174ea193256d9cc7dd5cdda0ccaa50e8aba21396296c70c7c59d**  
Documento generado en 25/04/2023 03:14:19 PM

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