

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

**Marmato - Caldas, marzo veintitrés (23) de dos mil veintiuno  
(2021)**

SENTENCIA No. 001

**Proceso:** RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO  
**Radicado:** 17442-40-89-001-2020-00054-00  
**Demandante:** LUCY AURORA DUQUE CASTRO  
**Demandado:** JOHAN VARGAS

### 1. OBJETO DE DECISIÓN

Procede este despacho judicial a proferir sentencia de única instancia dentro del Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado de vivienda urbana, promovido por la señora LUCY AURORA DUQUE CASTRO, identificada con la C.C. 24.742.253 de Marmato – Caldas, quien actúa en nombre propio y en contra del señor JOHAN VARGAS, con identificación No. 20.286.547 del Estado de Bolívar - Venezuela.

### 2. ANTECEDENTES

La parte demandante, en demanda presentada el día 26 de octubre de 2020, pretende que se declare la terminación del contrato escrito de arrendamiento, suscrito entre los señores LUCY AURORA DUQUE CASTRO, identificada con la C.C. 24.742.253 de Marmato – Caldas, quien actúa en nombre propio y en contra del señor JOHAN VARGAS, con identificación No. 20.286.547 del Estado de Bolívar - Venezuela; respecto de un predio urbano, ubicado en el barrio Montecarlo de este municipio y cuyos linderos son : ### Por un costado con predios y edificación de propiedad del señor Iván García, por el otro costado con

predios del señor Jorge García y parqueadero del señor Uriel Ortiz, por el fondo con barranco y por el frente con vía pública que del atrio conduce a la Vereda Las Cabras ###.

El término pactado para la duración del contrato fue de seis (6) meses, contados a partir del día 25 de abril del 2020, cuyo canon de arrendamiento fu estipulado en la suma de \$190.000 mensuales, pagaderos los días 25 de cada mes.

Que el término de contrato se renovó automáticamente.

Como causal para solicitar la restitución adujo el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Adeudando los siguientes:

- a- Canon de arrendamiento comprendido entre el 25 de septiembre de 2020 y el 24 de octubre de 2020.
- b- Canon de arrendamiento comprendido entre el 25 de octubre de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

Solicita que, en consecuencia, se ordene al demandado, la restitución del bien inmueble arrendado, dentro del término establecido por el despacho, y de no hacerlo, se comisione a la Inspección de Policía, para que efectúe la entrega mediante lanzamiento.

### **3. ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante auto del 29 de octubre de 2020, fue inadmitida la demanda, la cual fue subsanada dentro del término otorgado a la demandante.

Se procedió entonces a su admisión mediante proveído del 18 de noviembre de 2020, donde se ordenó notificar al demandado y en la cual se le advirtió que para poder ser escuchado en el proceso, debería consignar a órdenes del juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados desde el mes de septiembre de 2020, de la misma manera deberá seguir consignando a órdenes de este Despacho Judicial en el Banco Agrario de Colombia S.A. de esta localidad, los cánones que se causen durante el trámite del proceso o aportar los recibos de pago expedidos por el arrendador.

Por auto del día 11 de diciembre de 2020, fue requerida la demandante, con el fin de que informara al despacho, las gestiones realizadas para la notificación del demandado.

Por auto del 19 de enero de 2021 se requiere nuevamente a la demandada para que siga los lineamientos del artículo 291 del Código General del Proceso, y artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Por auto del 18 de febrero de 2021 se requiere nuevamente a la demandada para que siga los lineamientos del artículo 291 del Código General del Proceso.

Mediante auto del 25 de febrero de 2021, el despacho dió por agotada la notificación personal de que trata el artículo 291 del Código General del Proceso. Y se autorizó a la parte interesada, para que realice la notificación por aviso contemplada en el artículo 292 del Código General del Proceso, por las razones ilustradas en el presente auto.

En constancia secretarial del 19 de marzo de 2021, se dijo que que el día dieciocho (18) de marzo de 2021, venció el término de traslado de diez (10) días otorgado a la parte demandada JOHAN VARGAS, para que realizara pronunciamiento frente a la demanda VERBAL – RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

## **4. CONSIDERACIONES**

### **4.1 Presupuestos procesales**

Se encuentran reunidas las exigencias procesales de demanda en forma, capacidad procesal, capacidad para ser parte, competencia y jurisdicción.

Así mismo, no se detecta causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento.

Busca la parte demandante se declare la terminación del contrato de arrendamiento de un predio urbano, ubicado en el barrio Montecarlo de este municipio y cuyos linderos son: ### Por un costado con predios y edificación de propiedad del señor Iván García, por el otro costado con predios del señor Jorge García y parqueadero del señor Uriel Ortiz, por el fondo con barranco y por el frente con vía pública que del atrio conduce a la Vereda Las Cabras ###.

Como causal para solicitar la restitución adujo el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Adeudando los siguientes:

- a- Canon de arrendamiento comprendido entre el 25 de septiembre de 2020 y el 24 de octubre de 2020.
- b- Canon de arrendamiento comprendido entre el 25 de octubre de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

## **4.2 Vínculo contractual entre las partes**

La relación contractual de arrendamiento vinculante de las partes, según la exposición fáctica contenida en la demanda, se halla debidamente demostrada en el proceso.

Prueba de ella la constituye el contrato de arrendamiento escrito de bien inmueble urbano, de fecha 25 de abril de 2020, en el cual se observa la siguiente información:

- A) Clase : Escrito
- B) Arrendador : Lucy Aurora Duque Castro
- C) Arrendatario : Johan Vargas
- D) Objeto : Inmueble urbano
- E) Dirección : Barrio Montecarlo habitación 301 tercer piso – Marmato, Caldas
- F) Forma de Pago canon: anticipado
- G) Fecha pago 1 canon : 25 de abril de 2020
- H) Fecha iniciación : 25 de abril de 2020
- I) Duración del contrato : 06 meses prorrogables.

## **5. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

### **5.1 Terminación contrato**

Como ya se dijo, pretende la actora, la terminación del contrato de arrendamiento y que se decrete la restitución del inmueble determinado en el hecho primero de la demanda en su favor, restitución que deberá hacer el demandado JOHAN VARGAS, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

## 5.2 Legislación aplicable

El contrato de arrendamiento lo define el artículo 1973 del C.C. así:

***“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 este goce, obra o servicio un precio determinado.”. Los elementos esenciales de este contrato son: una cosa y un precio; es un contrato consensual y se perfecciona con el solo consentimiento.***

### LEY 820 DE 2003

**ARTÍCULO 4º. CLASIFICACIÓN.** Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:

**a) Individual.** Siempre que una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales;

**b) Mancomunado.** Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio;

**c) Compartido.** Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;

**d) De pensión.** Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.

**PARÁGRAFO 1o.** Entiéndase como parte de un inmueble, cualquier porción del mismo que no sea independiente y que por sí sola no constituya una unidad de vivienda en la forma como la definen las normas que rigen la propiedad horizontal o separada.

**PARÁGRAFO 2o.** El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones particulares a las que deberán sujetarse los arrendamientos de que tratan los literales c) y d) del presente artículo.

## 5.3 Acción resolutoria

- a.-) Contrato bilateral válido.
- b.-) Incumplimiento del demandado.
- c.-) Cumplimiento del demandante.

Se analizarán en su orden:

### **5.3.1 Contrato bilateral válido.**

**ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN.** *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.*

**a) Servicios, cosas o usos conexos.** *Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;*

**b) Servicios, cosas o usos adicionales.** *Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.*

*En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50% ) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.*

Arrendadora: LUCY AURORA DUQUE CASTRO. Identificación C.C. 24.742.253

Arrendatario: JOHAN VARGAS. Identificación 20.286.547

### **5.3.2 Incumplimiento del demandado**

**“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.** *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

**1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”.**

En el presente asunto, el demandado Johan Vargas, incumplió con los cánones de arrendamiento comprendidos entre el 25 de septiembre de 2020 al 24 de octubre de 2020 y el 25 de octubre de 2020, en adelante.

### **5.3.3 Cumplimiento de la demandante**

La señora LUCY AURORA DUQUE VARGAS, dio cumplimiento a los artículos 7º y 8º de la Ley 820 de 2003.

### **5.4 Fundamentos legales y fácticos de las pretensiones**

Del conjunto de la demanda se infiere que la pretensión restitutoria se fundamenta en la falta de pago del canon de arrendamiento pactado.

Sobre esta causal, particularmente se informa en el hecho cuarto lo siguiente:

***“El arrendatario está incumpliendo el contrato de arrendamiento toda vez que adeuda los siguientes cánones de arrendamiento:***

- a- Canon de arrendamiento comprendido entre el 25 de septiembre de 2020 y el 24 de octubre de 2020.***
- b- Canon de arrendamiento comprendido entre el 25 de octubre de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda.***

Sabido es que el principal compromiso del arrendatario a cambio del uso o disfrute de la cosa entregada a él por la parte arrendadora, es el de cancelar el precio, canon o renta, dentro del plazo y en la forma estipulada en el contrato y, además, que la no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación, habilita al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo y, consecuentemente, pedir unilateralmente la terminación del contrato.

Esta causal, la de mora en el pago a cargo del locatario, fue pactada por las partes, según se observa en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento de inmueble rural, como causal de terminación de dicho contrato.

Con todo, evidente resulta que la causal alegada por la actora para sacar adelante sus pretensiones surge con meridiana claridad puesto que en momento alguno se ha acreditado el pago de los cánones denunciados como insolutos y, mucho menos, los causados durante el curso del proceso.

Ahora bien, es del caso mencionar que la parte demandada a pesar de estar debidamente notificado, no dio respuesta a la demanda.

Por consiguiente, la causal de restitución impetrada, esto es, la mora en el pago de la renta de un período o más, no ofrece reparo alguno, más aún cuando ello fue un convenio de las partes, acuerdo que resulta totalmente válido atendiendo a que el contrato es ley para los contratantes, y amén de que la parte demandada no cumplió con los requisitos establecidos en la norma vigente a fin de ser escuchado dentro del presente trámite.

### **5.5 Orden de restitución.**

Dice el artículo 384 num 3º C.G.P.:

***" 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".***

La aplicación de dicho precepto resulta procedente por las siguientes razones:

- a) El arrendador presentó prueba del contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano, suscrito por las partes.
- b) El arrendatario demandado, no dio respuesta a la demanda instaurada en su contra.
- c) No se requirió ni se requiere decretar pruebas de oficio y,
- e) La mora en el pago de los cánones de arrendamiento denunciados como insatisfechos está comprobada.

Por lo anterior se declarará terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano y consecuentemente con ello se dispondrá la restitución pretendida.

En cuanto a la petición de la demandante, en el sentido de que se aplique medida cautelar de desalojo, no se dará trámite a la misma, toda vez que se está frente a la decisión de fondo, y no es el escenario procesal para decidir esta petición, que debió haberse efectuado en etapas anteriores.

Adicionalmente se condenará a la parte demandada a pagar las costas del proceso, en favor de la demandante.

En sentencia C-670 de 2004, la Corte Constitucional se refirió a esta clase de procesos en el siguiente sentido: **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-Carácter bilateral desde el punto de vista sustancial/PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Ejercicio de una acción personal/PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-Vinculación al proceso de personas determinadas.**

***Desde un punto de vista sustancial, el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, como en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes, siempre se deberán encontrar vinculadas al proceso personas determinadas, sin que exista la posibilidad de emplazar o citar a los terceros indeterminados que se crean con derechos o puedan resultar afectados con la decisión”.***

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

### **FALLA**

**PRIMERO: DECLARAR** dentro del presente proceso Verbal Sumario sobre Restitución de Bien Inmueble Arrendado promovido por la señora **LUCY AURORA DUQUE CASTRO**, contra el señor **JOHAN VARGAS**, la terminación del contrato de arrendamiento del predio urbano, ubicado en el barrio Montecarlo de este municipio y cuyos linderos son : ### Por un costado con predios y edificación de propiedad del señor Iván García, por el otro costado con predios del señor Jorge García y parqueadero del señor Uriel Ortiz, por el fondo con barranco y por el frente con vía pública que del atrio conduce a la Vereda Las Cabras ###; habitación 301 que está ubicada en el tercer piso en la casa; en virtud de la causal mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 25 de septiembre de 2020 y el 24 de octubre de 2020 y del 24 de octubre de 2020 hasta la ejecutoria de esta sentencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución del bien objeto de dicho contrato de arrendamiento del predio urbano ubicado en el barrio Montecarlo de este municipio, descrito y alinderado según el numeral anterior.

Dicha restitución deberá hacerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**PARÁGRAFO 1°:** En caso de que la restitución no se haga voluntariamente por parte del arrendatario en el término indicado, se procederá a realizar el lanzamiento.

**PARÁGRAFO 2°:** Se requiere a la parte demandante para que informe al juzgado sobre la eventual entrega o restitución del bien inmueble.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Tásense por Secretaría.

**CUARTO: NOTIFICAR** la sentencia a la PERSONERÍA MUNICIPAL de esta localidad.

**NOTIFIQUESE**

**JORGE MARIO VARGAS AGUDELO  
JUEZ**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO -  
CALDAS-**

El auto anterior se notifica por estado **No. 042**

Fecha: **Marzo 24 de 2021**

---

**VALENTINA BEDOYA SALAZAR**  
Secretaria

**Firmado Por:**

**JORGE MARIO VARGAS AGUDELO  
JUEZ  
JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD  
DE 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:

**c59675fb16e6e82aee693fd5f9336e1123de53f1ce79c7a6300fb513b5  
e696a5**

Documento generado en 24/03/2021 08:38:19 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**