

CONSTANCIA SECRETARIAL : MAYO 3 DE 2022

Los demandados Julián Andrés Arango Suarez, y María Eunelia Suarez fueron notificados del auto admisorio de la presente demanda a través de notificación electrónica en los términos autorizados por el Decreto 806 de 2020, mismos que contestaron la demanda a través de apoderado judicial, pero para poder ser escuchado dentro del proceso debían consignar los cañones adeudados y los causados en el transcurso del proceso, lo que no hicieron.

**SANDRA MILENA GUTIÉRREZ VARGAS.
SECRETARIA.**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, tres (3) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Sentencia Nro. 082

Radicado No. 170014003003-2021-00735-00

Se pronunciará a continuación la sentencia dentro de este proceso Declarativo, verbal de restitución de inmueble arrendado, promovido por JHON JAIRO GOMEZ VALENCIA como arrendador y JULIAN ANDRES ARANGO SUAREZ-MARIA EUNELIA SUAREZ como arrendatarios.

ANTECEDENTES:

Satisfecho el derecho de postulación, la parte demandante pidió se ordenarúa la demandada restituir el inmueble que le fue arrendado y recibido por este en calidad de arrendatarios por cuanto incumplieron con el pago de canon oportuno de la renta convenida.

Solicitó además que se declarara terminado el contrato, y se ordenara la práctica de la diligencia de entrega del inmueble, de no ser dado de manera voluntaria por la demandada.

Apoyó sus pedimentos en que entre el señor JHON JAIRO GOMEZ VALENCIA como arrendador y JULIAN ANDRES ARANGO SUAREZ - YHON HEIVAR BEDOYA RIOS - LINA ESMERALDA NIETO DIAZ - MARIA EUNELIA SUAREZ como arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 18 # 28 - 11 de esta ciudad de Manizales.

Dicho contrato fue escrito sin embargo para el momento de presentación de la demanda no contaba con el documento correspondiente por cuanto los demandados no se lo quisieron devolver, por lo que el demandado a fin de cumplir con el requisito procesal de acreditación de existencia del pacto de voluntades, arrió declaración rendida ante la Notaria Tercera por la señora OTILIA CASTRO SIERRA en el cual dio fe de la existencia del contrato y sus pormenores contractuales. Prueba que no fue controvertida por los demandados.

El canon de arrendamiento había quedado estipulado en la suma de \$ 2.000.000

El pago de los arriendos no había sido cumplido a cabalidad por la parte demandada desde el mes de agosto de 2021.

Por auto del día 1 de diciembre de 2022, se admitió la demanda y de ella se ordenó correr traslado a los demandados por el término de 10 días.

Por medio de auto de fecha 8 de abril de 2022 por solicitud de la parte activa se aceptó el desistimiento de la demanda de varios de los demandados, quedando solamente respecto de Julián Andrés Arango Suarez, y María Eunelia Suarez, los cuales se enteraron de la demanda a través de notificación electrónica desde el día 4 de abril de 2022.

Lo demandados contestaron la demanda sin proponer excepciones, igualmente no consignaron los cánones adeudados ni los causados en el transcurso del proceso.

CONSIDERACIONES

Están reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal, y competencia. No hay motivo de nulidad que imponga retrotraer lo rituado a etapa anterior, allanada está la vía para la emisión de la sentencia, estimatoria o desestimatoria, que en esta instancia ponga punto final a la pendencia que involucra a las partes.

La parte actora solicitó la restitución del inmueble dado en arrendamiento a la contradictora, porque no ha cancelado los cánones de arrendamiento tal como fue estipulado en el contrato de arrendamiento.

Al plenario se allegó una declaración extraprocésal donde la compareciente afirma la existencia de un contrato escrito a partir del 27 de marzo del año 2021 entre JHON JAIRO GOMEZ VALENCIA como arrendador y JULIAN ANDRES ARANGO SUAREZ - YHON HEIVAR BEDOYA RIOS - LINA ESMERALDA NIETO DIAZ - MARIA EUNELIA SUAREZ el cual no pudo ser anexado al expediente por cuanto los demandados no devolvieron el escrito original al arrendador, en donde además se informaron varios otros elementos del pacto de voluntades.

Así pues, no se discutió que entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento escrito pero no aportado a la demanda, que en todo caso recayó sobre un inmueble, localizado en esta ciudad en la Carrera 18 # 28 - 11

La parte arrendadora entregó el inmueble y la arrendataria se obligó a pagar los cánones respectivos, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$2.000.000.

Afirma la parte demandante (arrendadora) que la parte demandada (arrendataria) no le ha pagado varios cánones de arrendamiento. El principal compromiso de la parte arrendataria a cambio del uso o disfrute de la cosa entregada a ella por el arrendador es el de cancelar el precio, canon o renta dentro del plazo y en la forma estipulada en el documento. La no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación habilita sin hesitación a éste para hacer cesar inmediatamente el arriendo.

Si bien existió oposición a la demanda mediante contestación, lo cierto es que la

misma para que fuera procedente escuchar e imprimirle el trámite procesal correspondiente debía haber cumplido con los siguientes requisitos, a la luz del artículo 384 del C.G.P:

“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, este 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 los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) 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 aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. ”

Circunstancias que en el caso bajo estudio no se presentan pues si bien se aportaron pruebas conducentes que pudieran llevar a concluir que en efecto existieron consignaciones, las mismas no pertenecen a los últimos tres (3) cánones de arrendamiento, pues las que se aportaron con la contestación datan del 15 de junio de 2021 y 13 de mayo de 2021 por un valor de \$2.000.000 cada una, adicional a los \$2.000.000 consignados el 11 de abril de 2022, y \$1.000.000 el pasado 17 de marzo de 2022.

Valores que en todo caso no pueden llevar a concluir que los valores acreditados puedan cubrir los cánones reputados como impagados y por lo tanto que abran la posibilidad de un ejercicio defensivo como lo delimita la ley procesal.

Así las cosas , como colofón de lo discurrido en precedencia se puede concluir que :

- A) La parte arrendadora presentó prueba del contrato de arrendamiento mediante declaración extraproceso rendida ante la Notaria Tercera de la ciudad, la cual no fue controvertida.
- B) Los demandados se pronunciaron dentro del término de traslado y no formularon excepciones de mérito.
- C) En todo caso no podían ser oídos porque ni consignaron a órdenes del Juzgado, ni acreditaron conforme a la ley que hubiera pagado al arrendador los cánones anunciados como insolutos, ni los causados con posterioridad a la notificación.
- D) No hay razón a juicio de esta juzgadora para decretar pruebas de oficio.
- E) Se manifestó que se entregaría el bien objeto de litigio al arrendador, sin embargo no existe prueba fehaciente al respecto, así como ninguna manifestación del demandante que corrobore tal situación y que genere la terminación del proceso por entrega del bien.
- f) La mora en el pago del canon de arrendamiento está comprobada, en tanto no existió manifestación en contrario.

Sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor JHON JAIRO GOMEZ VALENCIA como arrendador y JULIÁN ANDRÉS ARANGO SUAREZ, Y MARÍA EUNELIA SUAREZ, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 18 # 28 - 11 de esta ciudad de Manizales, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2021.

SEGUNDO: ORDENAR a la arrendataria JULIÁN ANDRÉS ARANGO SUAREZ, Y MARÍA EUNELIA SUAREZ restituir a su arrendador, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia el inmueble urbano que recibieron en arrendamiento, ubicado en la Carrera 18 # 28 - 11.

TERCERO: COMISIONAR al señor Alcalde Municipal de esta ciudad, para que de

conformidad con el inciso 3 del artículo 38 del Código General del Proceso, realice la práctica de la diligencia de lanzamiento, en caso de que los arrendatarios no hagan la restitución directamente y de manera voluntaria. Si se solicita por el demandante, en su oportunidad se librárá exhorto con los insertos necesarios.

CUARTO: CONDENAR al pago de las costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho, la suma de \$ 220.000.oo.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



**VALENTINA JARAMILLO MARIN
JUEZA**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

MANIZALES - CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADOS

La providencia anterior se notifica en el Estado

No. 072 del 04/05 /2022

SANDRA MILENA GUTIERREZ VARGAS

Secretaria