

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, tres de julio de dos mil veinte

Sentencia : Número 72
PROCESO : VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicado : 17001-40-03-007-2020-00023-00
DEMANDANTE: GABRIEL GRISALES MAYA
DEMANDADA : MARÍA EUGENIA ROJAS ARIAS

Se pronunciará a continuación la sentencia dentro de este proceso Declarativo, verbal de restitución de inmueble arrendado.

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

Actuando en nombre propio, la parte demandante pretende que se ordene a la demandada, restituir el inmueble que le fuera arrendado y recibido por la misma en calidad de arrendataria, por cuanto han incumplido con el pago del arrendamiento de varios períodos mensuales de la renta convenida. Al igual que se ordene la restitución del inmueble por parte de la demandada y que se les condene en las costas del proceso.

Apoya sus pedimentos en la relación fáctica que pasa a resumirse:

Celebraron un contrato escrito de arrendamiento que plasmaron en documento privado, sobre el inmueble ubicado en la calle 5 No. 22-84, apartamento 301, que hace parte de la Propiedad Horizontal Multifamiliar del Barrio Los Alcázares de esta ciudad, y por un período de un año, destinado el mismo para vivienda de las arrendataria. El canon convenido fue la suma de \$750.000 mensuales más sus incrementos anuales en caso de renovación del contrato, pagaderos en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada período.

Las arrendatarias se encuentran en mora de pagar la renta, a partir del 16 de enero de 2019.

Mediante providencia del 27 de enero de 2020, se admitió la demanda, ordenándose correr traslado a la parte demandada por el término de diez días; así mismo se ordenó la notificación de forma personal, la cual se notificó por aviso el 18 de marzo de 2020, a quien le corrieron los términos de ley sin que se pronunciara al respecto.

C O N S I D E R A C I O N E S

Los llamados presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídico 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 engendren nulidad de lo actuado.

La parte actora solicita la restitución del inmueble dado en arrendamiento a la contradictora, porque no ha pagado la renta de varios períodos.

Al plenario se allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con las características que a continuación se destacan:

- A) Clase : Escrito
- B) Arrendador : GABRIEL GRISALES MAYA
- C) Arrendataria : MARÍA EUGENIA ROJAS ARIAS
- D) objeto : inmueble
- E) Destinación : vivienda
- F) Descripción : Alinderado en debida forma
- G) Canon : \$750.000 mensuales
- H) Forma pago : Anticipado primeros 5 días de cada período
- I) Duración : Un año

Es inequívoco que entre la parte demandante, como arrendadora y la señora MARÍA EUENIA ROJAS ARIAS, como arrendataria se celebró un contrato de arrendamiento sobre un inmueble, localizado en esta ciudad.

El texto que contiene el acuerdo de voluntades se ajusta en todo a lo reglado para esta clase de convenciones en el artículo 1973 del Código Civil.

El actor entregó el inmueble y ésta lo recibió, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$750.000 y sus correspondientes incrementos en caso de renovación del mismo. Igualmente convinieron otras cláusulas como ya se anotó.

La prueba de la celebración del contrato de arrendamiento se aportó idóneamente a los autos.

Afirma el demandante-arrendador 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 a ella entregada por la arrendadora, es la 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 ésta para hacer cesar inmediatamente el arriendo.

Es procedente, en consecuencia, dictar sentencia de lanzamiento por las siguientes razones:

- a) La parte arrendadora presentó prueba del contrato de arrendamiento.
- b) La arrendataria no se opuso dentro del término de traslado.
- c) Además de no haberse opuesto, la demandada, tampoco podía ser oída 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. Serían superfluas y carentes de sentido lógico procesal.
- e) La mora en el pago del canon de arrendamiento está comprobada.

Adicionalmente, los demandados serán condenados a pagar las costas del proceso, a favor del demandante.

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: Se declara terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que estuvo vigente entre GABRIEL GRISALES MAYA, como arrendador, y la señora MARÍA EUGENIA ROJAS ARIAS, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Se ordena a la arrendataria MARÍA EUGENIA ROJAS ARIAS, restituir dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y a favor del arrendador GABRIEL GRISALES ROJAS, el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, determinado en la parte motiva de esta providencia.

Si no se cumpliera la restitución voluntaria en el término indicado, la entrega se hará mediante el lanzamiento de la parte demandada, diligencia para cuya práctica se comisiona desde ahora al señor Alcalde Municipal de esta ciudad, a quien se le confieren amplias facultades para todo cuanto se relacione con el despojo, inclusive para subcomisionar. Si se solicita por el demandante, en su oportunidad se librárá exhorto con los insertos necesarios.

TERCERO: Se condena a la parte demandada a pagar a favor de la parte demandante el valor de las costas procesales ocasionadas durante el curso del proceso. Líquidense en su oportunidad procesal por la Secretaría del despacho.

CUARTO: SE SEÑALA en la suma de \$520.000.00, el valor de las agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de la parte pasiva. Inclúyase la anterior suma dentro de la liquidación de las costas procesales.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VALENTINA JARAMILLO MARÍN
JUEZ

Jbus.



Firmado Por:

**VALENTINA JARAMILLO MARIN
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL MANIZALES**

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:

**653f2dad35c4ce008311c8ddd5dab50787e6c97710f3a33ef43b6ee3
bd7c9134**

Documento generado en 03/07/2020 02:55:41 PM