

CONSTANCIA SECRETARIAL : OCTUBRE 7/2021

LOS DEMANDADOS CARLOS ALBERTO REINOSA RODRIGUEZ Y ROSALBA ROGIGUEZ AVILA Fueron debidamente notificados del auto admisorio de la presente demanda el 2 de septiembre de 2021 por correo electrónico según constancia aportada a autos.

La notificación queda surtida transcurridos dos días: 3,6 spbre de 2021
Términos para contestar la demanda : 7,8,9,10,13,14,15,16,17,20 spbre/2021

Dentro del término legal guardaron silencio y por ende no consignó los cánones adeudados.

SANDRA MILENA GUTIÉRREZ VARGAS.SECRETARIA.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, ocho (8) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia Nro. 186

Radicado No. 170014003003-2021-00411-00

Se pronunciará a continuación la sentencia dentro de este proceso Declarativo, verbal de restitución de inmueble arrendado, promovido por MARGARITA MARIA CAÑAS ARREDONDO quien actúa mediante apoderado judicial en contra de los señores CARLOS ALBERTO REINOSA RODRIGUEZ Y ROSALBA RODRIGUEZ AVILA.

ANTECEDENTES:

Satisfecho el derecho de postulación, la parte demandante pidió se ordene a la demandada restituir el inmueble que le fue arrendado y recibido por esta en calidad de arrendatarios por cuanto incumplió con el pago del 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 la señora MARGARITA MARIA CAÑAS ARREDONDO como arrendadora y los señores CARLOS ALBERTO REINOSA RODRIGUEZ Y ROSALBA RODRIGUEZ AVILA Como arrendatarias se celebró contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble local comercial ubicado en la calle 25 Nro. 22-22de esta ciudad de Manizales.

Dicho contrato se suscribió según afirmación efectuada por la parte actora, que no fue controvertida por los accionados, el 1º de noviembre de 2019, no se fijó término de duración del contrato, pero se ha venido prorrogando automáticamente.

El canon de arrendamiento había quedado estipulado inicialmente en la suma de \$ 3.562.000.oo.incrementandose anualmente, para el año 2021 quedo en la suma de \$4.002.200.oo.

El pago de los arriendos no había sido cumplido a cabalidad por la parte demandada desde el mes de octubre de 2020.

Por auto del día 21 de Julio de 2021, se admitió la demanda y de ella se ordenó correr traslado a la demandada por el término de 10 días; habiéndose enterado de la demanda por correo electrónico recibido el 2 de septiembre de 2021 sin pronunciamiento alguno.

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 los contradictores, porque no han cancelado los cánones de arrendamiento tal como fue estipulado en el contrato de arrendamiento.

Al plenario se allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el cual consta por escrito y se encuentra suscrito por La señora MARGARITA MARIA CAÑAS ARREDONDO como arrendadora y CARLOS ALBERTO REINOSA RODRIGUEZ Y ROSALBA RODRIGUEZ AVILA como arrendatarios.

Es inequívoco que entre las partes 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 C. Civil.

La parte arrendataria entregó el inmueble y la arrendadora se obligó a pagar los cánones respectivos, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$ 3.562.000 inicialmente el cual se ha venido incrementando anualmente, para el año 2021 quedando en la suma de \$4.002.200.00, el primer día de cada mes.

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.

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

- a) La parte arrendadora presentó prueba del contrato de arrendamiento.
- b) Los arrendatarios no se pronunció dentro del término de traslado.
- c) Además de no haberse opuesto, los demandados, tampoco podían ser oídos porque ni consignó a órdenes del Juzgado, ni acreditó conforme a la ley que hubiera pagado a la arrendadora 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 proceso.
- e) 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 la señora MARGARITA MARIA CAÑAS AREDONDO en calidad de arrendadora y CARLOS ALBERTO REINOSA RODRIGUEZ Y ROSALBA RODRIGUEZ AVILA como arrendatarios, respecto del bien inmueble local comercial ubicado en la calle 25 # 22-22 en esta ciudad, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de octubre de 2020.

SEGUNDO: ORDENAR a los arrendatarios CARLOS ALBERTO REINOSA RODRIGUEZ Y ROSALBA RODRIGUEZ AVILA restituir a su arrendadora, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia el inmueble local comercial que recibieron en arrendamiento, local comercial ubicado en la calle 25 # 22-22 en esta ciudad, alinderado en debida forma.

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 \$ 7.525.000.00

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



VALENTINA JARAMILLO MARÍN
J u e z

Me.

Firmado Por:



Valentina Jaramillo Marin
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Manizales - 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:

da7170aa1bd74f6d8f85cb3747fdafb323c7809e8c49dd7d5aea0e0c8d97d470

Documento generado en 08/10/2021 10:56:35 a. m.

**Valide este documento electr3nico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**