

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho de la señora Juez el presente proceso informándole que la parte demandada fue notificada de por aviso el 26 y 28 de febrero respectivamente.

El término de traslado transcurrió sin pronunciamiento alguno.

Para proveer lo pertinente,



ÁNGELA MARÍA TAMAYO JARAMILLO
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, veintisiete de abril de dos mil veintidós

| | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sentencia Nro. | 081 |
| PROCESO | RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO |
| RADICACIÓN | 170014003007-2021-00690-00 |
| DEMANDANTE | INÉS ELVIRA HOYOS DE AYALA en representación de la señora BERTHA ISABEL AYALA HOYOS |
| DEMANDADOS | RUBÉN DARÍO HURTADO LOPERA MARÍA NANCY SALGADO ALZATE |

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

ANTECEDENTES:

Satisfecho el derecho de postulación, deprecia la parte demandante la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del inmueble destinado a local comercial, ubicado en la Carrera 9B # 19 -23 bodega de la zona urbana de Manizales -Caldas, en el que funcionaba el establecimiento de comercio REFRIGERAR, por la incursión de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que se condene en las costas del proceso.

La demanda se cimienta, en síntesis, en que la señora BERTHA ISABEL AYALA HOYOS, por medio de su apoderada, en calidad de arrendadora celebró contrato de arrendamiento con los demandados, los señores RUBÉN DARÍO HURTADO LOPERA y MARÍA NANCY SALGADO ALZATE en calidad de arrendatarios, sobre el bien materia de restitución.

El contrato inició el 1 de noviembre de 2012; se pactó una duración de 12 meses y un canon de arrendamiento de \$537.850, pagaderos dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes; así mismo se acordó que en caso de prórroga, el canon se incrementaría un 10% anual.

El extremo pasivo dejó de pagar los cánones desde marzo de 2019 hasta diciembre de 2021, fecha de presentación de la demanda.

Previa inadmisión, por auto del 20 de enero de 2022 el despacho admitió el libelo introductor; ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de 10 días; dispuso la notificación de la demandada, y advirtió que para ser oída en el proceso debería consignar a órdenes del juzgado los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por su 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 la parte demandante, además, también debería consignar oportunamente los cánones que se causen durante el trámite del proceso.

Los demandados recibieron aviso notificadorio el 26 y el 28 de febrero de 2022. Guardaron silencio en el término de traslado.

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 el proferimiento de la sentencia, estimatoria o desestimatoria, que en esta instancia ponga punto final a la pendencia que involucra a las partes.

La parte actora solicita la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del inmueble, dado que la pasiva no ha pagado la renta de varios períodos.

Al plenario se allegó copia del contrato celebrado entre demandante y demandados.

Es inequívoco que, entre la parte demandante, como arrendadora, y demandados, como arrendatarios, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un inmueble destinado a local comercial, ubicado 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.

Aquella entregó el inmueble y éstos lo recibieron, obligándose a pagar mensualmente por su uso y goce un canon de arrendamiento de \$537.850, pagaderos dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes; así mismo se acordó que en caso de prórroga, el canon se incrementaría un 10% anual.

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

Los demandados fueron notificados por aviso, y dejaron

vencer el término otorgado por la ley para oponerse a las pretensiones o para demostrar que estaban al día en el pago de los cánones de arrendamiento sin realizar pronunciamiento alguno.

El numeral 3 del artículo 384 del C. General del Proceso establece que “[s]i el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

Así, no le queda otro camino procesal a esta Funcionaria que proferir sentencia en la cual se ordene la restitución definitiva del predio dado en arrendamiento.

Sabido es que dentro del Código de Comercio no se reguló el contrato de arrendamiento, razón por la cual de conformidad con el contenido de los artículos 2. y 822. del C. de Co., el contrato de arrendamiento de locales comerciales, se encuentra regulado, en su estructura misma, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil y complementariamente por las reglas del Código de Comercio. (arts. 518 y sgtes).

Es evidente que en este proceso se ha configurado la causal establecida en el num. 1 del artículo 22 de la ley 820 de 2003 para declarar la terminación del contrato y ordenar la restitución definitiva del bien inmueble dado en arrendamiento, para lo cual se concederá un término de treinta (30) días, los cuales se contarán a partir de la ejecutoria de este proveído.

Finalmente se condenará en costas a los demandados, las que se liquidarán por Secretaría en el momento procesal oportuno, previa tasación de las agencias en derecho.

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

FALLA:

Primero: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre BERTHA ISABEL AYALA HOYOS como arrendadora y RUBÉN DARÍO HURTADO LOPERA y MARÍA NANCY SALGADO ALZATE, como arrendatarios, respecto del bien inmueble, ubicado la Carrera 9B # 19 -23 bodega de la zona urbana de Manizales -Caldas, en el que funcionaba el establecimiento de comercio REFRIGERAR, cuyos linderos son “Construcción compuesta de 4 niveles (el primero vivienda, los dos siguientes locales comerciales, y el último vivienda), Por el norte en 8.50 mts, con la carrera 9B; por el este, en 9.50 mts, con el parqueadero No.1; por el sur, en 8.50 mts, con la vía pública, (pasaje), y por oeste, en 9.50 mts con inmueble distinguido con la nomenclatura No. 9-21”, con el objeto de que en dicho local comercial se destinara a la fabricación de equipos de refrigeración, reparación de electrodomésticos y artículos de uso doméstico. .

Segundo: ORDENAR a RUBÉN DARÍO HURTADO LOPERA y MARÍA NANCY SALGADO ALZATE restituir a BERTHA ISABEL AYALA HOYOS o a su apoderada general, el inmueble urbano, ubicado en la Carrera 9B # 19 – 23 bodega de la zona urbana de Manizales –Caldas, en el que funcionaba el establecimiento de comercio REFRIGERAR, cuyos linderos son “Construcción compuesta de 4 niveles (el primero vivienda, los dos siguientes locales comerciales, y el último vivienda), Por el norte en 8.50 mts, con la carrera 9B; por el este, en 9.50 mts, con el parqueadero No.1; por el sur, en 8.50 mts, con la vía pública, (pasaje), y por oeste, en 9.50 mts con inmueble distinguido con la nomenclatura No. 9-21”.

Tercero: DISPONER que la restitución se haga en un término de treinta (30) días, los cuales se contarán a partir de la ejecutoria de este proveído.

Cuarto: 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 la arrendataria no haga la restitución directamente a la arrendadora y de manera voluntaria. Líbrese el exhorto comisorio con los insertos del caso.

Quinto: CONDENAR en costas por lo dicho en la motiva.

Notifíquese,

La Juez,



LUZ MARINA LÓPEZ GONZÁLEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior senotifica en
el estado
No. 64 DEL 28 DE ABRIL DE 2022

ÁNGELA MARÍA TAMAYO JARAMILLO
Secretaria