

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, veintiocho de octubre de dos mil veinte

Sentencia : Número 0168

PROCESO : DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN
RADICADO : 17001-40-03-007-2019-00326-00
DEMANDANTE : ROLANDO VELÁSQUEZ RAMÍREZ
DEMANDADOS : HENRY HEBERT HENKEL JIMÉNEZ
MARÍA LUCILA BARRERO DE CASTILLO

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

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, el cual se encuentra ubicado en la Calle 11 # 25 - 20, Barrio el Bosque, en Manizales, Caldas, ello por la incursión de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en igual sentido peticionan se ordene el lanzamiento de los demandados 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 con una duración de un año y destinado el inmueble para un local comercial (rectificadora de motores). El canon convenido fue la suma de \$1.300.000 mensuales pagaderos en forma anticipada dentro de los siete primeros días de cada período.

Se encuentran en mora de pagar la renta a partir del mes de marzo de 2019 hasta la fecha de la presentación de la demanda, cada período por valor de \$1.426.000 con los ajustes de ley, y los meses futuros hasta que se restituya el bien y se cancelen los cánones adeudados.

Por auto del día 30 de mayo de 2019, previa inadmisión, se admitió la demanda y de ella se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de 10 días, así mismo se ordenó la notificación de forma personal, siendo notificados a través de Curador Ad Litem, a quien se le corrió traslado por el lapso indicado, quien contestó la demanda sin proponer excepciones, tampoco aparece acreditado el pago de los cánones insolutos.

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 el contrato de arrendamiento celebrado

entre las partes con las características que a continuación se destacan:

- A) Clase: Escrito
- B) Arrendador: ROLANDO VELÁSQUEZ RAMÍREZ
- C) Arrendatarios: HENRY HEBERT HENKEL JIMÉNEZ
MARÍA LUCILA BARRERO DE CASTILLO
- D) objeto: Inmueble
- E) Destinación: Local Comercial (rectificadora de motores)
- F) Descripción: Alindado en debida forma
- G) Canon actual: \$1.426.000 mensuales
- H) Forma pago: Anticipado
- I) Duración: Un Año

Es inequívoco que entre la parte demandante, como arrendadora y demandada, 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 C. Civil.

Aquel entregó el inmueble y aquellos lo recibieron, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$1.300.000. Igualmente convinieron otras cláusulas como ya se anotó.

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

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 los arrendadores, 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 ésta, para hacer cesar inmediatamente los efectos del contrato.

Por tanto es procedente, dictar sentencia, conforme lo dispone el numeral 3 del artículo 384 del Código de General del Proceso, esto es, aniquilando el acto jurídico celebrado con la consecuencia propia de la terminación por ser un contrato de tracto sucesivo y ordenando consecuentemente la restitución del bien inmueble dado en tenencia por las siguientes razones:

a) La parte arrendadora presentó prueba del contrato de arrendamiento.

b) Los arrendatarios no se opusieron dentro del término de traslado.

c) Además de no haberse opuesto, los demandados, tampoco podían ser oídos, porque no consignaron a órdenes del Juzgado la totalidad de los cánones que se dicen adeudaban, ni acreditaron conforme a la ley que hubieren 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, en el entendido que el no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración; además de su carácter negativo tiene la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos. Por tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación, debe acompañar la prueba de ello. Artículo 167 inciso 5 del Código General del Proceso.

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, conforme a lo previsto en el artículo 365 del CGP.

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,

F A L L A:

Primero: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ROLANDO VELÁSQUEZ RAMÍREZ, como arrendador y los señores HENRY HEBERT HENKEL JIMÉNEZ y MARÍA LUCILA BARRERO DE CASTILLO, como arrendatarios, respecto del bien inmueble, ubicado en la Calle 11 # 25 - 20, Barrio el Bosque, en Manizales, Caldas, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de marzo de 2019 hasta la fecha, , siendo el canon actual la suma de \$1.426.000.

Segundo: ORDENAR a los arrendatarios, demandados de autos, señores HENRY HEBERT HENKEL JIMÉNEZ y MARÍA LUCILA BARRERO DE CASTILLO, restituir a su arrendador, el inmueble urbano ubicado en la Calle 11 # 25 - 20, Barrio el Bosque, en Manizales, Caldas, alinderado en debida forma, el cual obra en el escrito de demanda, y que recibieron en arrendamiento.

Tercero: DISPONER que la restitución se haga una vez ejecutoriada esta providencia.

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 los arrendatarios no hagan la restitución directamente y de manera voluntaria. Líbrese el exhorto comisorio con los insertos del caso.

Quinto: CONDENAR al pago de las costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho, la suma de **\$812.850**.

Notifíquese,

La Jueza,


MERCEDES RODRIGUEZ HIGUERA

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>La providencia anterior se notifica en el estado</p> <p>No. <u>124 Del 29 DE OCTUBRE DE 2020</u></p> <p> MARIBEL BARRERA GAMBOA Secretaria</p>

WG