

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, veintitrés de noviembre de dos mil veinte

Sentencia : Número 0179

PROCESO : DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN
RADICADO : 17001-40-03-007-2020-00406-00
DEMANDANTE : ADOLFO GUILLERMO TAPIA TAPIA
DEMANDADO : ÁLVARO ADARVE MURILLO

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 Avenida 19 # 16-02 de la PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES (Viejo) de la ciudad de Manizales Caldas, ello por la incursión de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en igual sentido peticiona se ordene el lanzamiento del demandado y que se le 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 tres meses inicialmente y destinado el inmueble para un local comercial. El canon convenido a la firma del contrato (01/08/2011) fue la suma de \$550.000 mensuales pagaderos la mitad de lo estipulado el 15 de cada mes y la otra mitad el 30 de la misma calenda.

Se encuentran en mora de pagar la renta a partir del mes de marzo de 2020 hasta la fecha de la presentación de la demanda, cada período por valor de \$720.00, exceptuando el mes de marzo, que está por valor de \$360.000, y los meses futuros hasta que se restituya el bien y se cancelen los cánones adeudados.

Por auto del día 29 de septiembre de 2020, 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 notificado por conducta concluyente, a quien se le corrió traslado por el lapso indicado, guardando absoluto silencio, 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: | ADOLFO GUILLERMO TAPIA TAPIA |
| C) Arrendatario: | ÁLVARO ADARVE MURILLO |
| D) objeto: | Inmueble |
| E) Destinación: | Local Comercial |
| F) Descripción: | Alindado en debida forma |
| G) Canon actual: | \$720.000 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 al arrendatario y éste lo recibió, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$550.000, inicialmente. 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) El arrendatario no se opuso dentro del término de traslado.

c) Además de no haberse opuesto, el demandado tampoco podía ser oído, porque no consignó a órdenes del Juzgado la totalidad de los cánones que se dice adeudaba, ni acreditó conforme a la ley que hubiere 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, el demandado será condenado 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 ADOLFO GUILLERMO TAPIA TAPIA, como arrendador y el señor ÁLVARO ADARVE MURILLO, como arrendatario, respecto del bien inmueble, ubicado en la Avenida 19 # 16-02 de la PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES (Viejo) de la ciudad de 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 \$720.000.

Segundo: ORDENAR al arrendatario, demandado de autos, señor ÁLVARO ADARVE MURILLO, restituir a su arrendador, el inmueble urbano ubicado en la Avenida 19 # 16-02 de la PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES (Viejo) de la ciudad de Manizales Caldas, alinderado en debida forma, el cual obra en el archivo PDF 06, aportado con el escrito de demanda, y que recibió 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 **\$270.000**.

Notifíquese,

La Jueza,


MERCEDES RODRIGUEZ HIGUERA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO La providencia anterior se notifica en el estado No. 140 Del 24 DE NOVIEMBRE DE 2020  MARIBEL BARRERA GAMBOA Secretaria

WG