

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, catorce de diciembre de dos mil veinte

Sentencia : Número 0179

PROCESO : DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN
RADICADO : 17001-40-03-007-2020-00414-00
DEMANDANTE : MARÍA HERLINDA CARMONA ARANGO
DEMANDADO : MARTHA FRANCO GÓMEZ
LUCELLY ÁLZATE OSORIO

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 Vivienda Urbana, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 31 Nro. 27-36 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 de las demandadas 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 seis meses de un inmueble para un Vivienda Urbana. El canon convenido a la firma del contrato (01/08/2011) fue la suma de \$310.000 mensuales, pagaderos los cinco (05) primeros días del mes.

Se encuentran en mora de pagar la renta y servicios públicos a partir del mes de abril de 2020 hasta la fecha de la presentación de la demanda, cada período por valor de \$310.00, y los meses futuros hasta que se restituya el bien y se cancelen los cánones adeudados.

Por auto del día 06 de octubre 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 notificadas personalmente, a quienes se les corrió traslado por el lapso indicado, contestando la demanda una de ellas, pero 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 ni servicios públicos 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: MARÍA HERLINDA CARMONA ARANGO
C) Arrendatarios: MARTHA FRANCO GÓMEZ
LUCELLY ÁLZATE OSORIO
D) objeto: Inmueble
E) Destinación: Vivienda Urbana
F) Descripción: Alindado en debida forma
G) Canon actual: \$310.000 mensuales
H) Forma pago: Anticipado
I) Duración: Seis meses

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 \$310.000, 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) Las arrendatarias no se opusieron dentro del término de traslado.

c) Además de no haberse opuesto, las demandadas tampoco podían ser oídas, porque no consignaron a órdenes del Juzgado la totalidad de los cánones que se dice adeudaban, ni acreditaron conforme a la ley que hubieren 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, 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, las demandadas serán condenadas a pagar las

costas del proceso, a favor de la demandante, conforme a lo previsto en el artículo 365 del CGP.

Frente al escrito impetrado por la codemandada MARTHA FRANCO GÓMEZ, en el que expone las razones de su impago, no pueden ser acogidas por esta funcionaria judicial, toda vez que el Decreto Legislativo 579, del 15 de abril del 2020, promulgado en razón a la pandemia del Covid19 tuvo vigencia hasta el 30 de junio de 2020, además que aquel orbitaba sobre unos lineamientos muy específicos; los cuales no aplican al caso que se decide; como son:

"/..• En primer lugar, la norma establece que durante el periodo comprendido entre la vigencia del Decreto y el 30 de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios.

- Así mismo, ordena el aplazamiento del reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo citado.*
- Igualmente, estipula que las partes podrán llegar a un "acuerdo directo" sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones de arrendamiento"*

Como si lo anterior no bastase, tampoco cancelaron los cánones adeudados, tal como se dispuso en el numeral cuarto del auto admisorio de la demanda.

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 la señora MARÍA HERLINDA CARMONA ARANGO, como arrendadora y las señoras MARTHA FRANCO GÓMEZ y LUCELLY ÁLZATE OSORIO, como arrendatarias, respecto del bien inmueble, ubicado en la Carrera 31 Nro. 27-36 de la ciudad de Manizales Caldas, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de abril de 2020 hasta la fecha, siendo el canon actual la suma de \$310.000.

Segundo: ORDENAR a las arrendatarias, demandadas de autos, señoras MARTHA FRANCO GÓMEZ y LUCELLY ÁLZATE OSORIO, restituir a su arrendadora, el inmueble urbano ubicado en la Carrera 31 Nro. 27-36 de la ciudad de Manizales Caldas, alinderado en debida forma, el cual obra en el anexo aportado con el escrito de subsanación de la 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 **\$145.000.**

Notifíquese,

La Jueza,


MERCEDES RODRÍGUEZ HIGUERA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el estado

No. 153 Del 15 DE DICIEMBRE DE 2020


MARIBEL BARRERA GAMBOA
Secretaria

WG