

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, dieciséis de febrero de dos mil veintiuno.

Sentencia :Número 0025
Proceso :RESTITUCION
Radicado :1700140030072019-00792-00
DEMANDANTE :YOLANDA GRAJALES GARAY
DEMANDADOS :JHON CARLOS PACHON PARRA
SOFIA LORENA RODAS VALENCIA
VICTOR HUGO PATIÑO HENAO

Se pronunciará a continuación la sentencia de primera instancia dentro de este proceso Declarativo de restitución de mueble.

A N T E C E D E N T E S

Satisfecho el derecho de postulación por intermedio de apoderado, la parte demandante pretende que se ordene a los demandados restituir el inmueble que les fue arrendado y recibido por ellos en calidad de arrendatarios, por cuanto han incumplido con el pago de arrendamiento oportuno de varios períodos mensuales de la renta convenida. Que se decrete la restitución del bien 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 el día 22 de julio de 2019 que plasmaron en documento privado con una duración de 12 meses y destinado el bien para vivienda. El canon convenido fue la suma de \$2.300.000., pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Se encuentra en mora de pagar la renta del arrendamiento en forma oportuna. Los arrendatarios renunciaron a los requerimientos de ley conforme a lo pactado en el documento aportado con el libelo, suscrito por las partes ahora demandante y demandados.

Por auto del día 05 de diciembre de 2019, se admitió la demanda y de ella se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de diez días, así mismo se ordenó la notificación personal a la parte demandada, la que se llevó a cabo por medio de aviso el día 12 de enero del presente año según la constancia de la secretaría de este despacho que da cuenta del término de traslado a los demandados.

C O N S I D E R A C I O N E S

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 restitución del bien dado en arrendamiento al contradictor, porque no ha pagado la renta oportuna del canon de arrendamiento pactado; incurriendo en mora en el pago de los meses de octubre y noviembre de 2019.

Al plenario se allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con las características que a continuación se destacan:

- A) Clase :Escrito
B) Arrendadora :YOLANDA GRAJALES GARAY.
C) arrendatarios : JHON CARLOS PACHON PARRA
SOFIA LORENA RODAS VALENCIA
VICTOR HUGO PATIÑO HENAO
D) Objeto :Bien
E) Destinación :Vivienda
F) Descripción :Inmueble
G) Canon :\$2.300.000
H) Forma pago :Anticipado
I) Requerimientos :Renunciados
J) Duración :12 meses

Es inequívoco que entre la señora YOLANDA GRAJALES GARAY, como arrendadora y los señores JHON CARLOS PACHÓN PARRA, SOFÍA LORENA RODAS VALENCIA y VICTOR HUGO PATIÑO HENAO, como arrendatarios, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble de propiedad de la entidad demandante. El texto que contiene el acuerdo de voluntades se ajusta a los Decretos 913 y 914 de 1993, 1799 de 1994 y Ley 795 de 2003.

Aquella entregó el bien y éstos lo recibieron comprometiéndose a cancelar mensualmente por su uso y goce un canon mensual pactado en el contrato adosado al expediente.

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

Está en concordancia con lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso:

"A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal o prueba testimonial siquiera sumaria".

Afirma la parte demandante-arrendadora que la parte demandada-arrendataria no le ha pagado oportunamente la renta convenida. El principal compromiso de los arrendatarios a cambio del uso o disfrute de la cosa entregada a ellos por la arrendadora 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 el arriendo.

Dice el numeral 3 del artículo 384:

"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

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

a) La 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 ni consignaron a órdenes del Juzgado, 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. Es decir por manifiesto incumplimiento de los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 ibídem.

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 de la demandante.

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

F A L L A:

Primero: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por la señora YOLANDA GRAJALES GARAY, como arrendadora y los señores JHON CARLOS PACHÓN PARRA, SOFÍA LORENA RODAS VALENCIA y VICTOR HUGO PATIÑO HENAO, como arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado en esta ciudad en la carrera 20 No. 76-11, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y los que se han causado durante el proceso.

Segundo: ORDENAR a los señores JHON CARLOS PACHÓN PARRA, SOFÍA LORENA RODAS VALENCIA y VICTOR HUGO PATIÑO HENAO, como arrendatarios, demandados de autos, restituir a su arrendadora la señora YOLANDA GRAJALES GARAY, el bien que recibieron en arrendamiento ubicado en la carrera 20 No. 76-11 de esta ciudad.

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

Cuarto: COMISIONAR al señor Alcalde Municipal de esta ciudad, con facultad para subcomisionar para la práctica de la diligencia, en caso de que los arrendatarios no hagan la restitución directamente y de manera voluntaria. Líbrese el exhorto comisorio con los insertos del caso.

Cuarto: CONDENAR al pago de las costas a la parte demandada.

Quinto: FIJAR como agencias en derecho, la suma de \$ 920.000.

NOTIFIQUESE


LUZ MARINA LÓPEZ GONZÁLEZ

J u e z

jabo

NOTIFICACIÓN POR ESTADO La providencia anterior se notifica en el estado No. 022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021 MARIBEL BARRERA GAMBOA Secretaria
