

## **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL**

Manizales, ocho de septiembre de dos mil veintiuno.

Sentencia :Número 0153  
Proceso :DECLARATIVO DE RESTITUCION  
**Radicado :170014003007-2021-00020-00**  
**DEMANDANTE :BLANCA NELLY LONDOÑO LOPEZ**  
DEMANDADOS :PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE  
MISAEAL CARDONA MARTINEZ

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

### **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 sin fecha de creación que plasmaron en documento privado con una duración de seis meses y destinado el bien para vivienda. El canon convenido fue la suma de \$320.000., pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Se encuentra en mora de pagar la renta de la vivienda 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 demandadas.

Por auto del día 08 de febrero de 2021, 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 a través de su correo electrónico al señor MISAEAL CARDONA MARTINEZ y por aviso a la señora PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE, 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 a los contradictores, porque no han pagado la renta oportuna del canon de arrendamiento pactado; incurriendo en mora en el pago desde el mes de octubre de 2018 hasta la fecha.

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 :BLANCA NELLY LONDOÑO LOPEZ  
C) Arrendatarios :PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE  
MISAEEL CARDONA MARTINEZ  
D) Objeto :Bien  
E) Destinación :Vivienda  
F) Descripción :Inmueble  
G) Canon :\$320.000  
H) Forma pago :Anticipado  
I) Requerimientos :Renunciados  
J) Duración :6 meses

Es inequívoco que entre la señora BLANCA NELLY LONDOÑO LOPEZ, como arrendadora y los señores PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE y MISAEEL CARDONA MARTINEZ, como arrendatarios, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble de propiedad de la 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) El arrendatario, señor MISAEEL CARDONA MARTINEZ se opuso dentro del término de traslado, pero no propuso excepciones.

c) Además de haberse opuesto, el citado demandado, tampoco podía ser oído porque ni consignó a órdenes del Juzgado, ni acreditó conforme a la ley que hubiere 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, sólo la codemandada PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE será condenada a pagar las costas del proceso, a favor de la demandante; lo anterior por cuanto el otro demandado está amparado por pobre.

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 BLANCA NELLY LONDOÑO LOPEZ, como arrendadora y los señores PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE y MISAEAL CARDONA MARTINEZ, como arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado en esta ciudad en la calle 29A No. 31-35 barrio Cervantes, 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 PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE y MISAEAL CARDONA MARTINEZ, como arrendatarios, demandados de autos, restituir a su arrendadora, señora BLANCA NELLY LONDOÑO LOPEZ, el bien que recibieron en arrendamiento ubicado en la calle 29A No. 31-35 barrio Cervantes de esta ciudad.

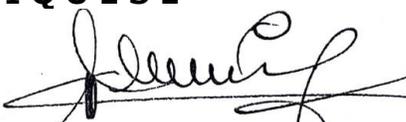
**Tercero: DISPONER** que la restitución se haga una vez ejecutoriada esta providencia.

**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.

**Quinto: CONDENAR** al pago de las costas del proceso a la codemandada PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE, a favor de la parte demandante.

**Sexto: FIJAR** como agencias en derecho, la suma de \$ 1.075.000. -

**NOTIFIQUESE**



LUZ MARINA LÓPEZ GONZÁLEZ

J u e z

JABO

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**  
**La providencia anterior se notifica en el estado**  
**No. 145 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

**MARIBEL BARRERA GAMBOA**  
**Secretaria**