**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL**
Manizales, Caldas, dieciséis de septiembre de dos mil veintiuno

| | |
|---|---|
| **Sentencia Nro.** | **0159** |
| **PROCESO** | **DECLARATIVO DE RESTITUCION** |
| **RADICACIÓN** | **170014003007-2021-00250-00** |
| **DEMANDANTE** | **LUIS ALFONSO ALZATE SALAZAR** |
| **DEMANDADOS** | **JUAN JOSE OSPINA OSPINA** |
| | **MARIA OLGA OSPINA OSPINA** |

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

**A N T E C E D E N T E S:**

Satisfecho el derecho de postulación, depreca la parte demandante la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del inmueble, destinado a vivienda familiar, el cual se encuentra ubicado en la Calle 17 No. 28-50 Y 28 – 54, la cual consta de tres niveles y una terraza, los bajos tienen nomenclatura del 28-50, 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 seis meses y destinando el inmueble para vivienda familiar. El canon convenido fue la suma de $1.800.000 mensuales pagaderos en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada período.

Se encontraba en mora al momento de presentar la demanda de pagar la renta de los meses de octubre del 2020 al mes de abril de 2021, cada período por valor de $1.800.000, y los meses futuros hasta que se restituya el bien y se cancelen los cánones adeudados.

Por auto del día 10 de mayo de 2021, 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 los demandados, siendo notificados por aviso el día 12 de agosto de 2021, si bien es cierto los demandados indican en escrito impetrado el 20 de agosto de 2021 notificarse por conducta concluyente, está claro para el despacho que aquellos ya habían sido notificados por aviso desde el pasado 12 de agosto de 2021; a quienes se les corrió traslado por el lapso indicado, guardando absoluto, tampoco se acreditó el pago de los cánones insolutos.

**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 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 | : | LUIS ALFONSO ALZATE SALAZAR |
| C) Arrendatarios | : | JUAN JOSE OSPINA OSPINA<br>MARIA OLGA OSPINA OSPINA |
| D) objeto | : | Inmueble |
| E) Destinación | : | Vivienda Urbana |
| F) Descripción | : | Alinderado en debida forma |
| G) Canon actual | : | $1.800.000 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 y aquellos lo recibieron, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de $1.800.000. 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 demandados guardaron silencio, además no podían ser oídos, porque no consignaron a órdenes del Juzgado la totalidad de los canones que se dicen adeudaban, ni acreditaron conforme a la ley que hubieren pagado a los arrendadores los cánones anunciados como insolutos, ni los causados con posterioridad a la notificación.

c) 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 periocidad 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.

Los demandados serán condenados a pagar las costas del proceso.

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 los señores LUIS ALFONSO ALZATE SALAZAR, como arrendador y los señores JUAN JOSE OSPINA OSPINA y MARÍA OLGA OSPINA OSPINA, como arrendatarios, respecto del bien inmueble, ubicado en la Calle 17 No. 28-50 Y 28 – 54, la cual consta de tres niveles y una terraza, los bajos tienen nomenclatura del 28-50, en Manizales, Caldas, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de octubre de 2020, siendo el valor del canon la suma de $1.800.000.

**Segundo: ORDENAR** a los arrendatarios, demandados de autos, señores JUAN JOSE OSPINA OSPINA y MARÍA OLGA OSPINA OSPINA, restituir a su arrendador, el inmueble urbano ubicado en la Calle 17 No. 28-50 Y 28 – 54, la cual consta de tres niveles y una terraza, los bajos tienen nomenclatura del 28-50, en Manizales, Caldas, alinderado en debida forma, el cual obra en el escrito de demanda, y que recibieron en arrendamiento.

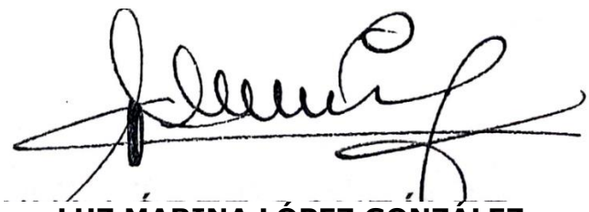
**Tercero: DISPONER** que la restitución se haga una vez ejecutoriada esta providencia.

**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 EN COSTAS** por lo dicho en la motiva**.**

Notifíquese,

La Jueza,



**LUZ MARINA LÓPEZ GONZÁLEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

**La providencia anterior se notifica en el estado**

**No. 150 Del 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

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

WG