REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, siete de octubre de dos mil veintiuno

Sentencia Nro.	**0177**
PROCESO	**DECLARATIVO DE RESTITUCION**
RADICACIÓN	**170014003007-2021-00339-00**
DEMANDANTE	**GABRIEL DAVIDSON LOPEZ SOLANO**
DEMANDADA	**JAZMIN ALZATE VALENCIA**

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, APARTAMENTO 1407, ubicada en la carrera 21 No. 64ª - 33 Torre 2 y que forma parte integrante del Edificio Multiplaza, propiedad horizontal, 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 la demandada 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 doce meses y destinado el inmueble para vivienda familiar. El canon convenido fue la suma de $1.120.000 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 abril y mayo de 2021, cada período por valor de $1.120.000, y los meses futuros hasta que se restituya el bien y se cancelen los cánones adeudados.

Por auto del 21 de julio 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 la demandada, siendo notificada por aviso; no contestó la demanda ni se acreditó el pago de los cánones insolutos, a efecto de ser oída en el proceso.

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	:	Gabriel Davidson López Solano Salazar
C) Arrendataria	:	Jazmín Álzate Valencia
D) objeto	:	Inmueble
E) Destinación	:	Vivienda Urbana
F) Descripción	:	Alinderado en debida forma
G) Canon actual	:	$1.120.000 mensuales
H) Forma pago	:	Anticipado
I) Duración	:	Doce 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 ésta lo recibió, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de $1.120.000. 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) La demandada, no contesto la demanda dentro del tiempo previsto para ello, tampoco podía ser oída, porque no consignó a órdenes del Juzgado la totalidad de los canones que se dicen 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.

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 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.

d) La mora en el pago del canon de arrendamiento está comprobada.

La demandada será condenada 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 GABRIEL DAVIDSON LOPEZ SOLANO, como arrendador y la señora JAZMIN ALZATE VALENCIA, como arrendataria, respecto del bien inmueble, APARTAMENTO 1407, ubicado en la carrera 21 No. 64ª - 33 Torre 2 y que forma parte integrante del Edificio Multiplaza, propiedad horizontal, en Manizales, Caldas, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de abril de 2021, siendo el valor del canon la suma de $1.120.000.

Segundo: ORDENAR a la arrendataria, demandada de autos, señora JAZMIN ALZATE VALENCIA, restituir a su arrendador, el inmueble urbano, APARTAMENTO 1407, ubicado en la carrera 21 No. 64ª - 33 Torre 2 y que forma parte integrante del Edificio Multiplaza, propiedad horizontal, en Manizales, Caldas, alinderado en debida forma, el cual obra en el escrito de demanda, y que recibió en arrendamiento.

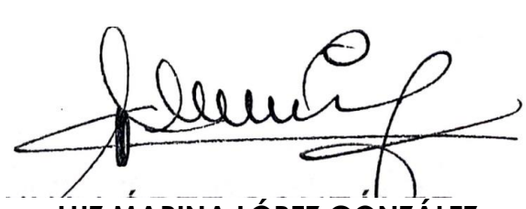
Tercero: DISPONER que la restitución se haga una vez ejecutoriada esta providencia.

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 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. 164 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

MARIBEL BARRERA GAMBOA
Secretaria

WG